



令和6年(2024年)9月

# 塩尻市都市計画 マスタープラン

塩尻市の都市計画に  
関する基本的な方針

塩尻市



# < 目 次 >

## 序 章 塩尻市都市計画マスタープランの改定にあたって

1 都市計画マスタープランとは	1
2 計画の位置づけと役割	1
3 計画の構成	2
4 対象区域	2
5 目標年次	2
6 改定の背景と視点	3
6.1. 計画改定の基本的考え方	3
6.2. 具体的な見直しの視点	3

## 第1章 塩尻市の現況と課題

1 塩尻市の位置・地勢	5
2 塩尻市の歴史と都市計画の経緯	6
2.1. 塩尻市成立の歴史	6
2.2. 塩尻市における都市計画の経緯	7
3 塩尻市の現況	8
3.1. 人口	8
3.2. 産業	10
3.3. 土地利用	13
3.4. 交通	15
3.5. 都市基盤	17
3.6. 災害	19
4 上位計画におけるまちづくりの方向性	20
5 塩尻市を取り巻く社会潮流	21
6 塩尻市の都市づくりの課題	25

## 第2章 全体構想

1 都市の将来像と都市づくりの目標	27
1.1. 都市の将来像	27
1.2. 都市づくりの目標	28
2 都市づくりの基本方針	29
3 将来の都市構造	34
3.1. 基本的な考え方	34
3.2. 拠点と連携軸の配置方針	35
4 分野別の方針	39
4.1. 土地利用の方針	39
4.2. 交通体系の整備方針	47
4.3. 公園緑地の整備と自然環境保全の方針	52
4.4. 河川・上下水道の整備方針	54
4.5. 景観形成の方針	55
4.6. 都市防災の方針	58

### 第3章 地区別構想

1 大門地区のまちづくり	64
1.1 地区の現況と課題	64
1.2 地区の将来像とまちづくりの目標	67
1.3 地区のまちづくり方針	68
2 塩尻東地区のまちづくり	71
2.1 地区の現況と課題	71
2.2 地区の将来像とまちづくりの目標	74
2.3 地区のまちづくり方針	75
3 片丘地区のまちづくり	78
3.1 地区の現況と課題	78
3.2 地区の将来像とまちづくりの目標	81
3.3 地区のまちづくり方針	82
4 広丘地区のまちづくり	85
4.1 地区の現況と課題	85
4.2 地区の将来像とまちづくりの目標	88
4.3 地区のまちづくり方針	89
5 高出地区のまちづくり	93
5.1 地区の現況と課題	93
5.2 地区の将来像とまちづくりの目標	96
5.3 地区のまちづくり方針	97
6 吉田地区のまちづくり	100
6.1 地区の現況と課題	100
6.2 地区の将来像とまちづくりの目標	103
6.3 地区のまちづくり方針	104
7 洗馬地区のまちづくり	107
7.1 地区の現況と課題	107
7.2 地区の将来像とまちづくりの目標	110
7.3 地区のまちづくり方針	111
8 宗賀地区のまちづくり	114
8.1 地区の現況と課題	114
8.2 地区の将来像とまちづくりの目標	117
8.3 地区のまちづくり方針	118
9 北小野地区のまちづくり	122
9.1 地区の現況と課題	122
9.2 地区の将来像とまちづくりの目標	125
9.3 地区のまちづくり方針	126
10 檜川地区のまちづくり	129
10.1 地区の現況と課題	129
10.2 地区の将来像とまちづくりの目標	132
10.3 地区のまちづくり方針	133

### 第4章 計画実現に向けた方策

1 多様な主体が協働・連携する推進体制の構築	137
2 都市計画制度の運用について	139
3 計画の進行管理と見直し	142

附属資料	145
------	-----

# 序章 塩尻市都市計画マスタープランの改定にあたって

## 1 都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、平成 4 年（1992 年）の都市計画法改正により創設された制度です。

都市計画マスタープランは、市町村が行政区域内の都市計画区域（必要に応じて行政区域全域）を対象として、都市全体及び各地区の課題を明らかにした上でその課題に適した整備等の方針を示すという性格を有しています。

このため、都道府県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（通称：都市計画区域マスタープラン）は、主要な用途配分や密度構成、根幹的施設の整備方針など、概ねの位置や方向性を示す計画であるのに対し、市町村が定める都市計画マスタープランは、住民等の意見や市町村独自の都市政策などを反映して、柔軟かつきめ細かい計画として策定することができます。

## 2 計画の位置づけと役割

都市計画マスタープランは、市の最上位計画である総合計画、県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を上位計画とし、公共交通や公共施設などの関連計画と整合を図りながら定めるものです。

市が定める個別具体の都市計画は、これら都市計画マスタープラン等に即して定めています。

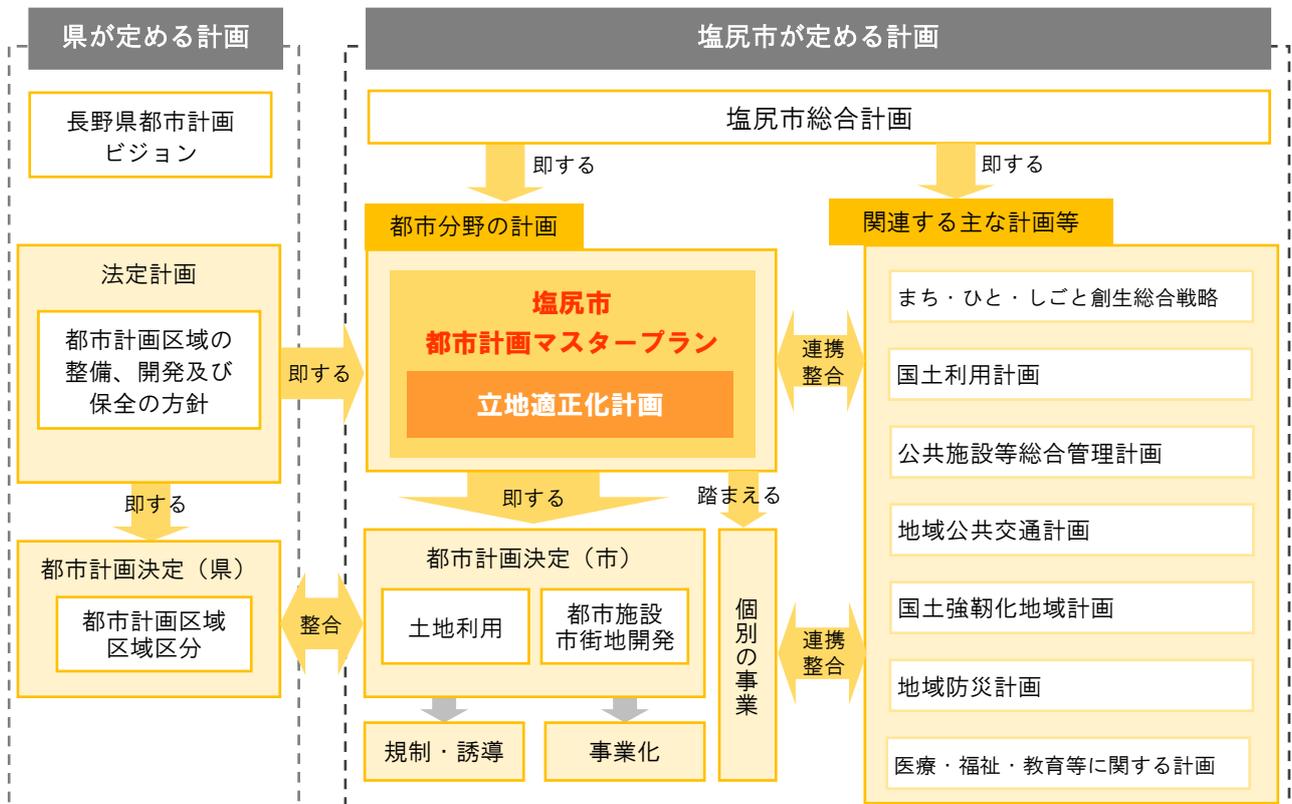


図 計画体系上の位置づけ

## 3 計画の構成

塩尻市都市計画マスタープランは、市全体の都市の将来像や都市づくりの目標、将来の都市構造、各分野の整備方針などを示す「全体構想」と、市内 10 地区の特性に応じた将来の姿やまちづくりの方針などを示す「地区別構想」、そして構想で位置づけた施策について「計画実現に向けた方策」を示し、下図のとおり構成しています。

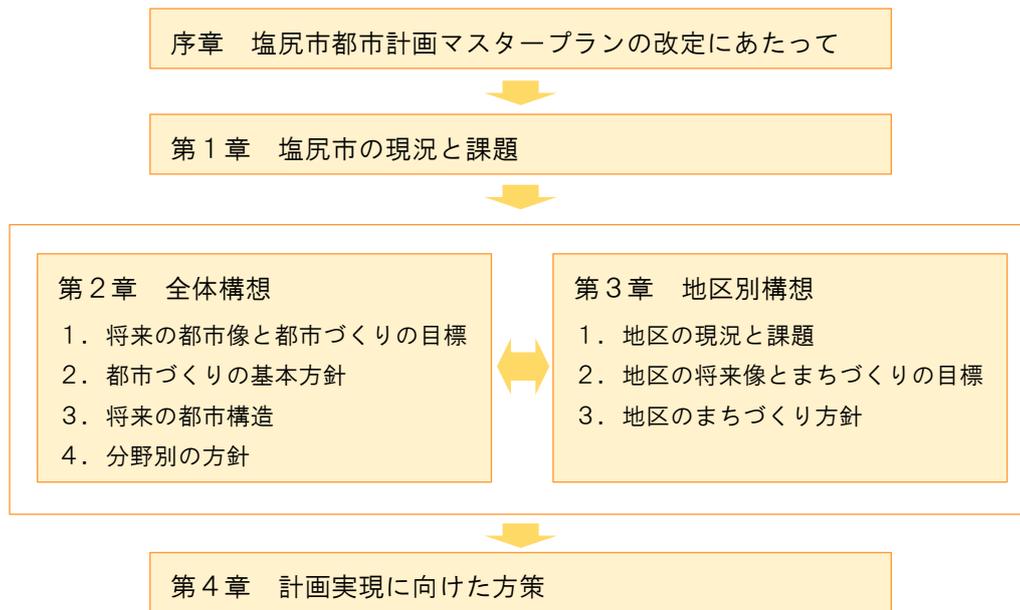


図 塩尻市都市計画マスタープランの構成

## 4 対象区域

市全体を見渡した「都市づくりの方向性」を住民や事業者と共有するため、計画の対象区域は都市計画区域外も含めた市全域とします。

## 5 目標年次

本計画の目標年次は、令和 5 年を基準年として、概ね 20 年後の令和 25 年（2043 年）とします。また、個別の施策内容については概ね 10 年後の令和 15 年（2033 年）を目標とします。

なお、計画策定後の社会経済情勢や周辺都市の動向、上位計画に定める基本理念・基本目標のほか市民の意向等に十分配慮しつつ、必要に応じて見直しを検討します。

## 6 改定の背景と視点

### 6.1.計画改定の基本的考え方

今回の改定は、計画更新を反映した部分的な見直しや制度改正に伴う追加にとどまらず、人口減少・少子高齢化をはじめとする社会潮流の変化の中で、塩尻市が持続可能な成長・発展を続けるための方向性と具体的取組を示すために一体的かつ全面的な見直しをするものです。

このため、線引きによる計画的な市街地整備や良好な自然環境の保全といった、過去から積み上げてきた取組を継承しつつ、防災・減災、DX（デジタルトランスフォーメーション）、既存ストックの有効活用など、新たな時代に求められる都市像への適合を目指し、計画内容の見直しを行うこととしました。

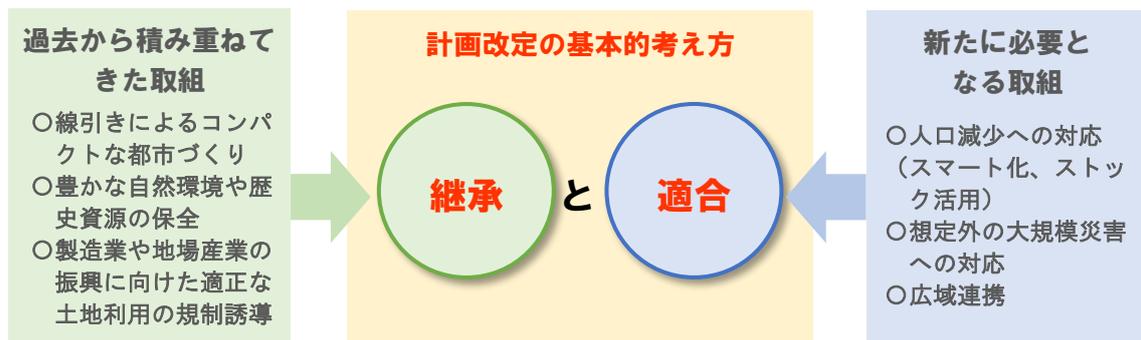


図 計画改定の基本的考え方

### 6.2 具体的な見直しの視点

今回の改定では、以下のような視点から具体的な見直しを図っています。

#### 視点1 上位計画・関連計画等との整合を図る

- 具体的には⇒
- 長野県都市計画ビジョンや塩尻市総合計画など、上位計画の基本的考え方を反映します。
  - 立地適正化計画や地域公共交通計画の方針や施策を都市計画マスタープランにも反映します。

#### 視点2 今後想定される社会経済情勢変化や技術革新等への対応を強化する

- 具体的には⇒
- 本格的な人口減少・少子高齢化への対応を強化します。（移住・定住の促進、DX/スマートシティ化による省力化、公共交通や自動運転等の移動手段の確保 等）
  - SDGs、脱炭素社会（カーボンニュートラル）等の我が国共通の取組課題への対応を強化します。
  - 頻発化・激甚化する災害への対応を強化します。（中山間地の孤立化対策、事前復興準備 等）
  - まちづくりの担い手の変化・拡大への対応を強化します。（行政主体から民間主体の整備開発及び維持管理へのシフト 等）
  - 長寿命化や既存ストック活用への対応を強化します。（新規整備から既存ストック活用へのシフト 等）

### 視点3

#### 新たに導入された制度や施策等を計画に対応させる

- 立地適正化計画で定める誘導区域に沿って、将来の土地利用及び用途地域等と連携又は整合を図ります。
- 具体的には⇒
  - 市街化調整区域の地区計画制度と将来の土地利用等の連携又は整合を図ります。
  - 災害ハザードエリアにおける土地利用規制に係る見直しの必要性を検討します。
  - 空き家対策の強化、低未利用地の再編・活用等に係る対応を計画に反映します。

### 視点4

#### 広域連携への対応を強化する

- 高次都市機能（国機関、総合病院、空港等）の維持及び利用に関する広域連携を強化します。
- 具体的には⇒
  - 用途地域や誘導区域の見直しに関する広域調整を強化します。

# 第1章 塩尻市の現況と課題

## 1 塩尻市の位置・地勢

本市は、松本盆地の南端、長野県のほぼ中央に位置し、東は岡谷市、西は朝日村、南は辰野町、北は松本市で、木曽方面は木祖村など、9つの市町村と隣り合っています。

また、北アルプス、鉢盛連峰、東山、高ボッチ山、さらに中央アルプスの山並みを背景に田園風景が広がり、市内には、信濃川水系の奈良井川と田川、天竜川水系の小野川が流下し、塩尻峠、善知鳥峠、鳥居峠などは日本海と太平洋の分水嶺となっています。

地形は、扇状地形で、東西 17.7 km、南北 37.8 kmと南北に細長く、面積 290.18 km<sup>2</sup>の市域を有しています。



図 塩尻市の位置

## 2 塩尻市の歴史と都市計画の経緯

### 2.1 塩尻市成立の歴史

#### (1) 近代以前の町村発達の歴史

「塩尻」の由来には諸説がありますが、一説では、かつて日本海からやってくる塩売りが各地を売り歩いていると、ちょうどこの近辺で品切れになるため「塩尻」という名前が付いたとされています。

江戸時代には、中山道、三州街道、北国西街道が通り、「奈良井宿」「贄川宿」「本山宿」「洗馬宿」「塩尻宿」「郷原宿」などの宿場町及び街道沿いを中心に賑わいが生まれました。

#### (2) 近代以降の塩尻市成立の歴史

明治時代、塩尻宿から約2km西方の大門地区に塩尻駅が建設され、塩尻駅を中心として中央東線・中央西線・篠ノ井線が集約する分岐点となりました。

昭和34年(1959年)に旧塩尻町・旧片丘村・旧広丘村・旧宗賀村・旧筑摩地村の合併により塩尻市の市制施行がスタートし、その後、昭和36年(1961年)の旧洗馬村との合併、平成17年(2005年)の旧檜川村との合併により現在の塩尻市が成立しました。



図 塩尻市を構成する旧町村 (昭和30年頃)

## 2.2.塩尻市における都市計画の経緯

### (1) 都市計画のあゆみ

昭和 26 年（1951 年）に旧塩尻町全域が都市計画区域に指定され（3,641ha）、都市計画法に基づく計画的な都市づくりがスタートしました。

昭和 39 年（1964 年）には、塩尻市を含む松本市、大町市、岡谷市、諏訪市、茅野市が内陸では唯一となる新産業都市に指定され、農業主体から製造業主体の産業構造へ転換が進むきっかけとなりました。

昭和 46 年（1971 年）に区域区分（市街化区域と市街化調整区域の区分）が導入され（長野県下では、中部圏都市開発区域（長野・須坂）と新産業都市区域（松本・塩尻・豊科）に指定）、この線引きにより、計画的な市街地整備と無秩序な開発抑制及び良好な自然環境の保全が可能となり、現在の「コンパクトな」都市づくりへとつながっています。

### (2) 近年の主な都市づくりの取組

#### ① 市の将来都市像の明確化へ

平成 13 年（2001 年）に最初の「塩尻市都市計画マスタープラン」を策定し、平成 21 年（2009 年）に様々な状況の変化を踏まえて新たな「塩尻市都市計画マスタープラン」に改定し、市が目指す都市像や都市づくりの方向性の明確化を図りました。

#### ② コンパクトシティ・プラス・ネットワークの都市構造の実現へ

令和元年（2019 年）には「塩尻市立地適正化計画」を策定、令和 3 年（2021 年）には「塩尻市地域公共交通計画」を策定し、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの都市構造を実現するための具体方策の明確化を図りました。

#### ③ 各種計画に基づく具体の取組への着手

都市計画マスタープラン、立地適正化計画、地域公共交通計画に基づき、現在までに一部の地域振興バスに代わる公共交通として AI 活用型オンデマンドバス「のるーと塩尻」の運行を開始したほか、農村集落の地域活力維持を目的として、市街化調整区域の地区計画制度の運用を開始しました。

また、「スマート田園都市」を目指すため、地域 DX プロジェクト（MaaS、テレワーク等）をスタートしています。

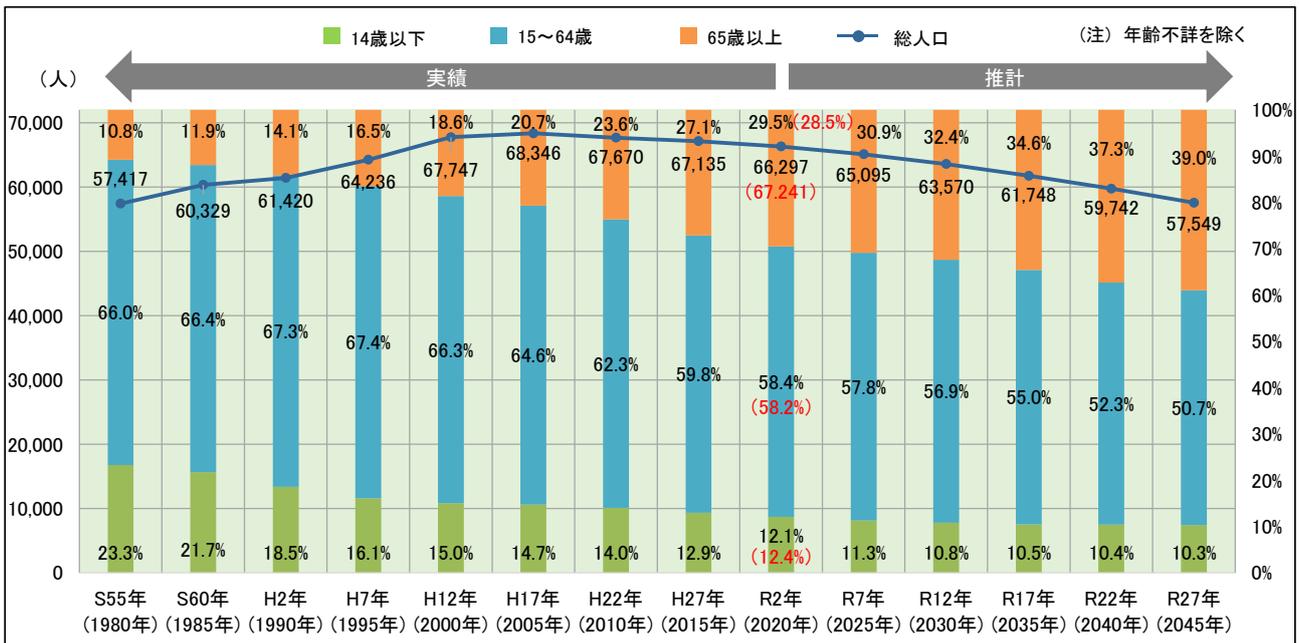
# 3 塩尻市の現況

## 3.1.人口

### (1) 人口・世帯数の推移

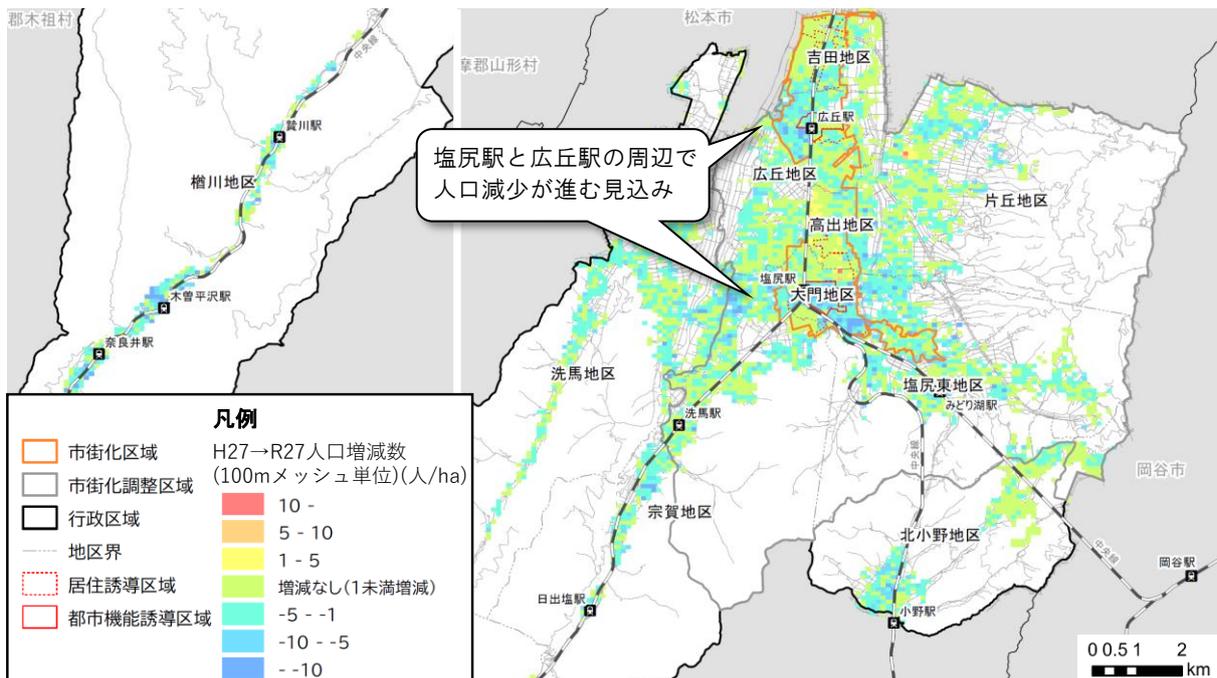
本市の人口は平成 17 年（2005 年）の 68,346 人をピークに減少傾向を見せ、令和 2 年（2020 年）国勢調査による人口は 67,241 人となっています。

国勢調査人口に基づく将来推計では、令和 22 年（2040 年）には 59,742 人にまで減少する見通しとなっており、塩尻駅及び広丘駅の周辺や中山間地域で人口減少が見込まれる一方、高出地区や吉田地区の住宅地では比較的人口変化が少ないという見通しとなっています。



資料：国勢調査、日本の地域別将来推計人口（平成 30（2018）年推計）

図 総人口及び年齢階層別人口の推移と見通し



### (2) 世帯数・世帯人員の推移

本市の人口は減少傾向となっていますが、世帯数の増加は続いており、令和2年（2020年）の世帯数は27,997世帯となっています。

1世帯当たりの人員は、平成7年（1995年）に3.0人/世帯を割り込み、令和2年（2020年）には2.4人/世帯まで低下しています。

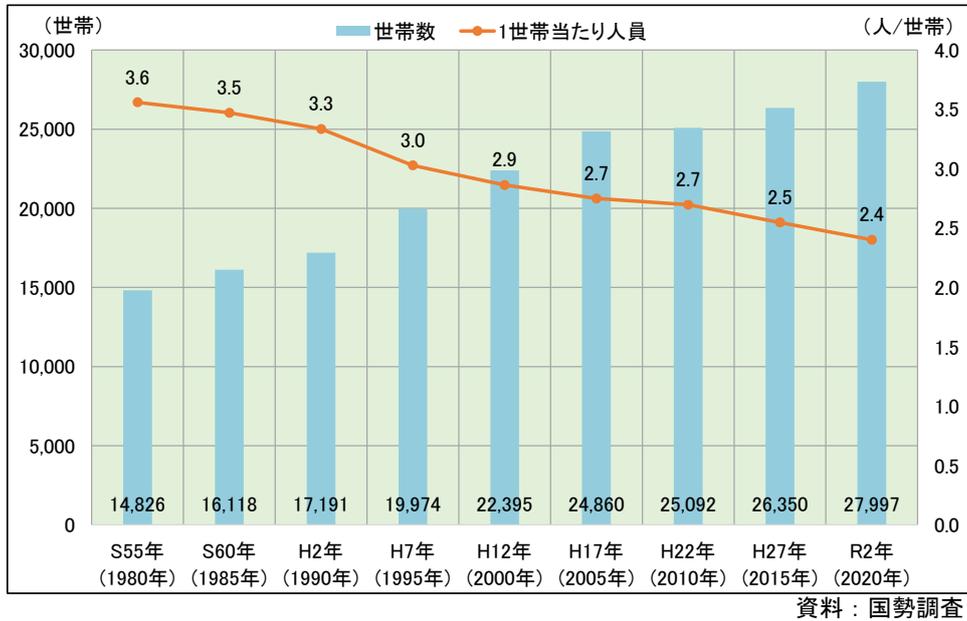
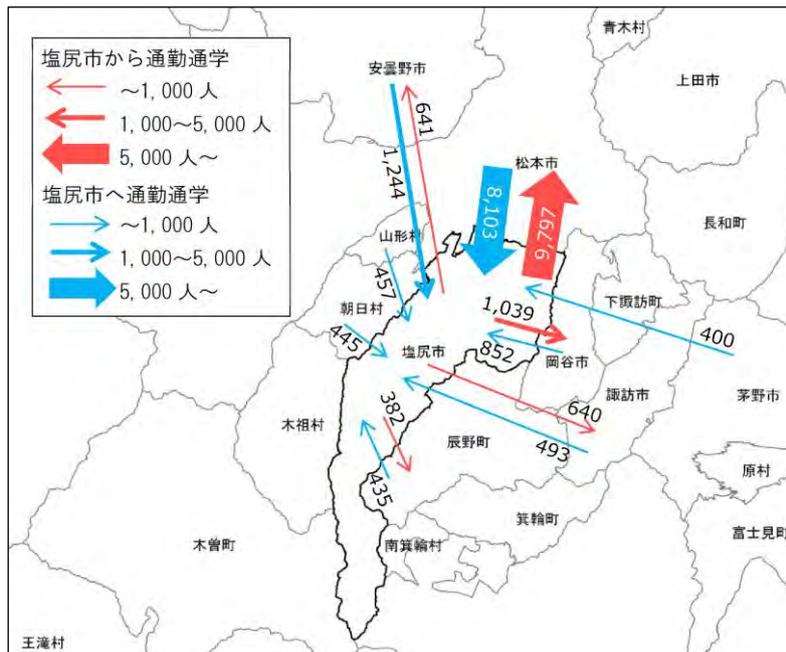


図 世帯数・世帯人員の推移

### (3) 通勤通学流動

本市の通勤通学の移動をみると、通勤・通学ともに松本市との間の移動が最も多くなっています。次いで、本市からの通勤通学では岡谷市が多く、本市への通勤通学では安曇野市が多い状況です。



資料：令和2年国勢調査

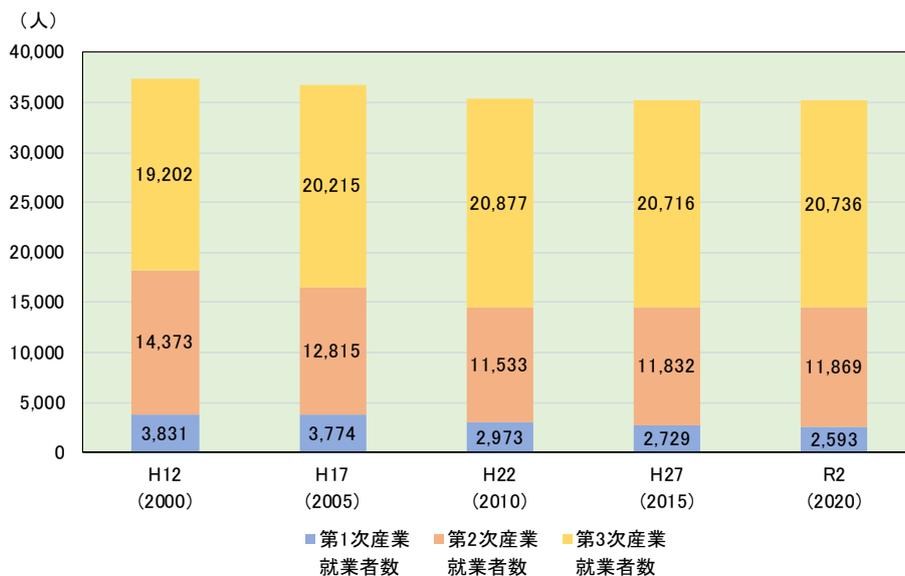
図 通勤通学流動（令和2年：300人以上を対象）

## 3.2.産業

### (1) 産業別就業者数の推移

本市の産業就業別人口は、第3次産業が最も多く、次いで第2次産業、第1次産業の順番となっています。

このうち第1次産業では減少が続いており、令和2年（2020年）には2,593人（全体の就業者数に占める割合が7.4%）にまで減少しています。一方、第2次産業も減少が続いていましたが、令和2年（2020年）に増加し、11,869人（同割合33.7%）となりました。第3次産業は概ね横這いで推移しており、令和2年（2020年）の就業者数は20,736人（同割合58.9%）となっています。



資料：国勢調査

図 産業別就業者数の推移

### (2) 農業

農家数、経営耕地面積はともに減少が続き、令和2年（2020年）の農家数は2,106戸となっており、過去20年間で63.3%に減少しています。また、同じく経営耕地面積は1,688haであり、過去20年間で65.9%に減少しています。

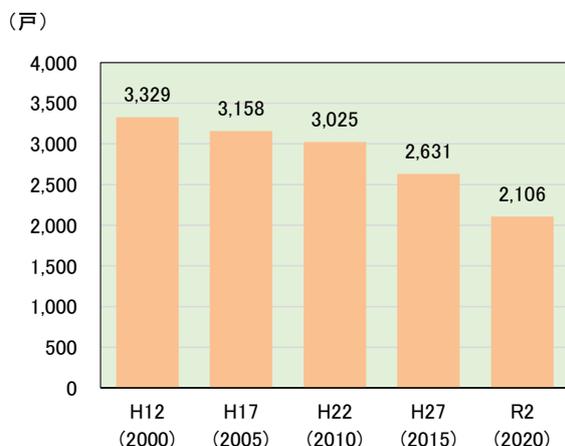
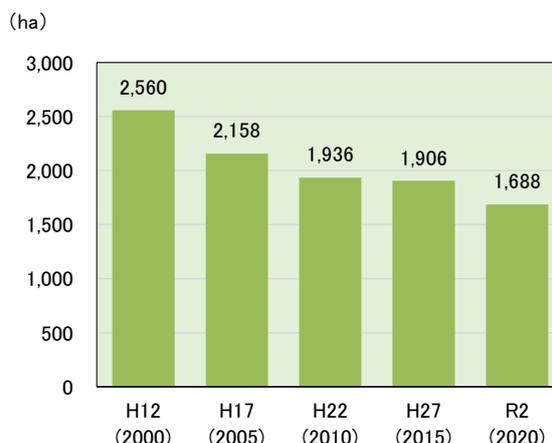


図 農家数の推移

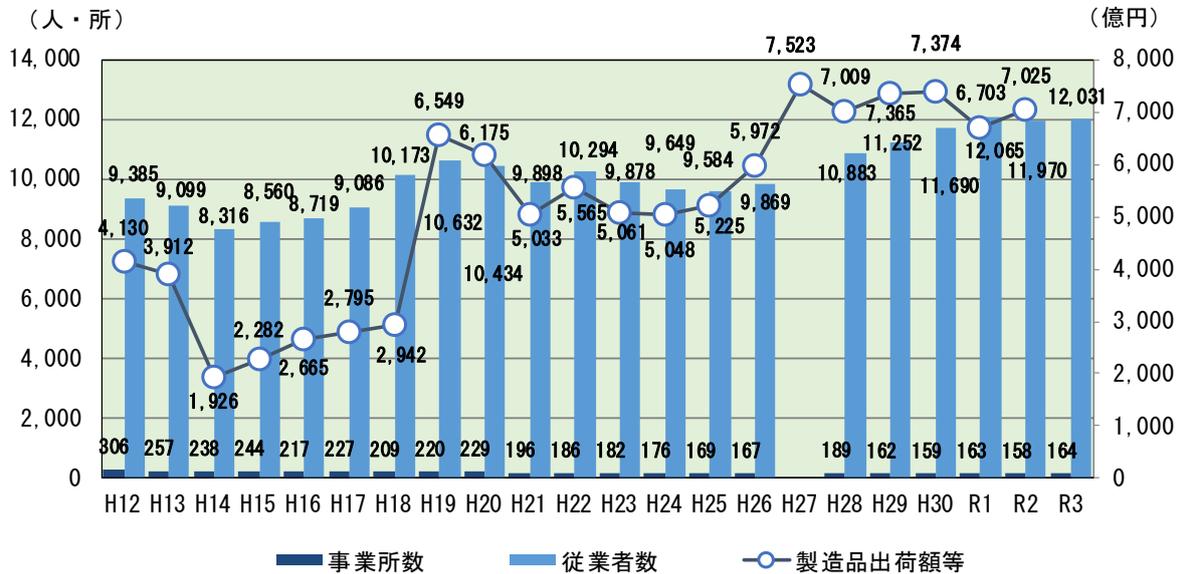


ともに資料：農林業センサス  
図 経営耕地面積の推移（販売農家）

### (3) 工業

製造品出荷額等は、平成 23 年の東日本大震災以降増加傾向が続いていましたが、平成 27 年（2015 年）の 7,523 億円をピークに横這いで推移し、令和元年（2019 年）には 6,000 億円台にまで落ち込みました。

事業所数は、平成 29 年（2017 年）以降横這いで推移しており、従業者数は、平成 14 年（2002 年）から増加傾向で推移し、令和 3 年（2021 年）の従業者数は 12,031 人となっています。



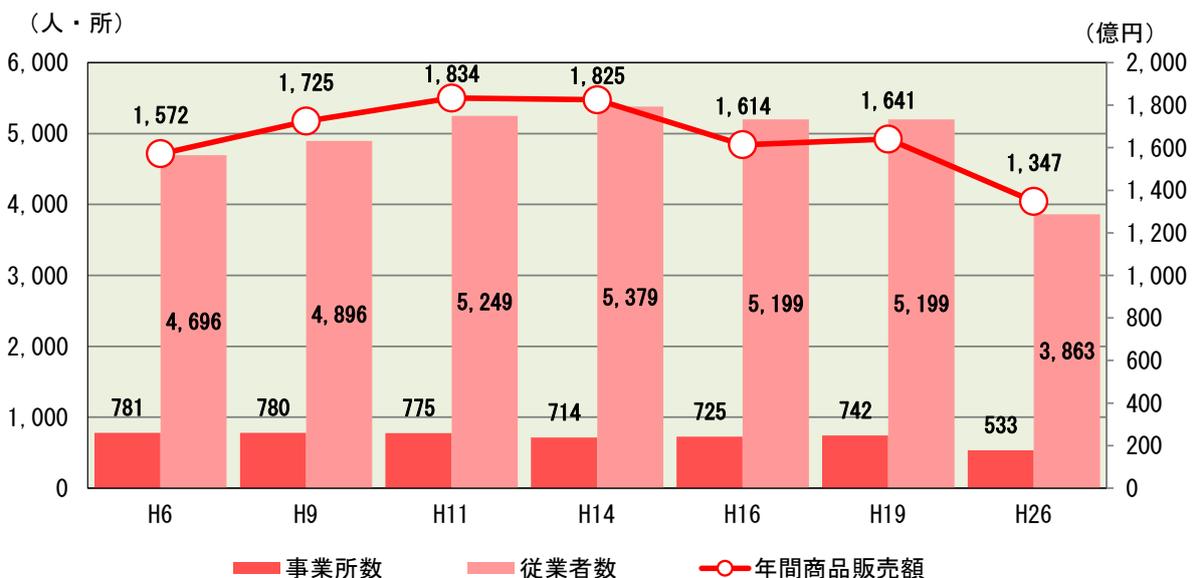
注：H27 の事業所数及び従業者数は調査時期変更に伴いデータがない

資料：工業統計調査、経済センサス

図 工業の動向

### (4) 商業

事業所数は長期的な減少傾向が続いており、年間商品販売額は平成 11 年（1999 年）をピークに減少傾向へ転じ、従業者数についても平成 14 年（2003 年）をピークに減少傾向に転じています。



資料：商業統計調査、経済センサス基礎調査  
注：経済センサス活動調査では H24 及び H28 の数値があるが商業統計調査とは卸・小売業の事業所の定義が異なるため掲載していない

図 商業の動向

## (5) 観光業

市内7か所の観光地（高ボッチ高原、平出遺跡、みどり湖、チロルの森（令和2年11月29日閉園）、奈良井宿、木曾平沢、桔梗ヶ原ワインバレー）の延利用者数の合計値の推移をみると、平成23年（2011年）以降は87万人から110万人程度で推移していましたが、新型コロナウイルス感染症が拡大した令和2年（2020年）に半数の約50万人にまで減少しました。

利用者消費額は、平成23年（2011年）より減少傾向となっており、令和元年（2019年）は約9億円、令和2年（2020年）はその半数の約4億円にまで落ち込みました。



資料：長野県観光地利用者調査

注 H14-H29の観光地は同じ、H30から桔梗ヶ原ワインバレーが調査対象に追加、R3からチロルの森が調査対象外（桔梗ヶ原ワインバレーの延利用者数 H30：1,608百人、R1：1,693百人、R2：1,055百人）

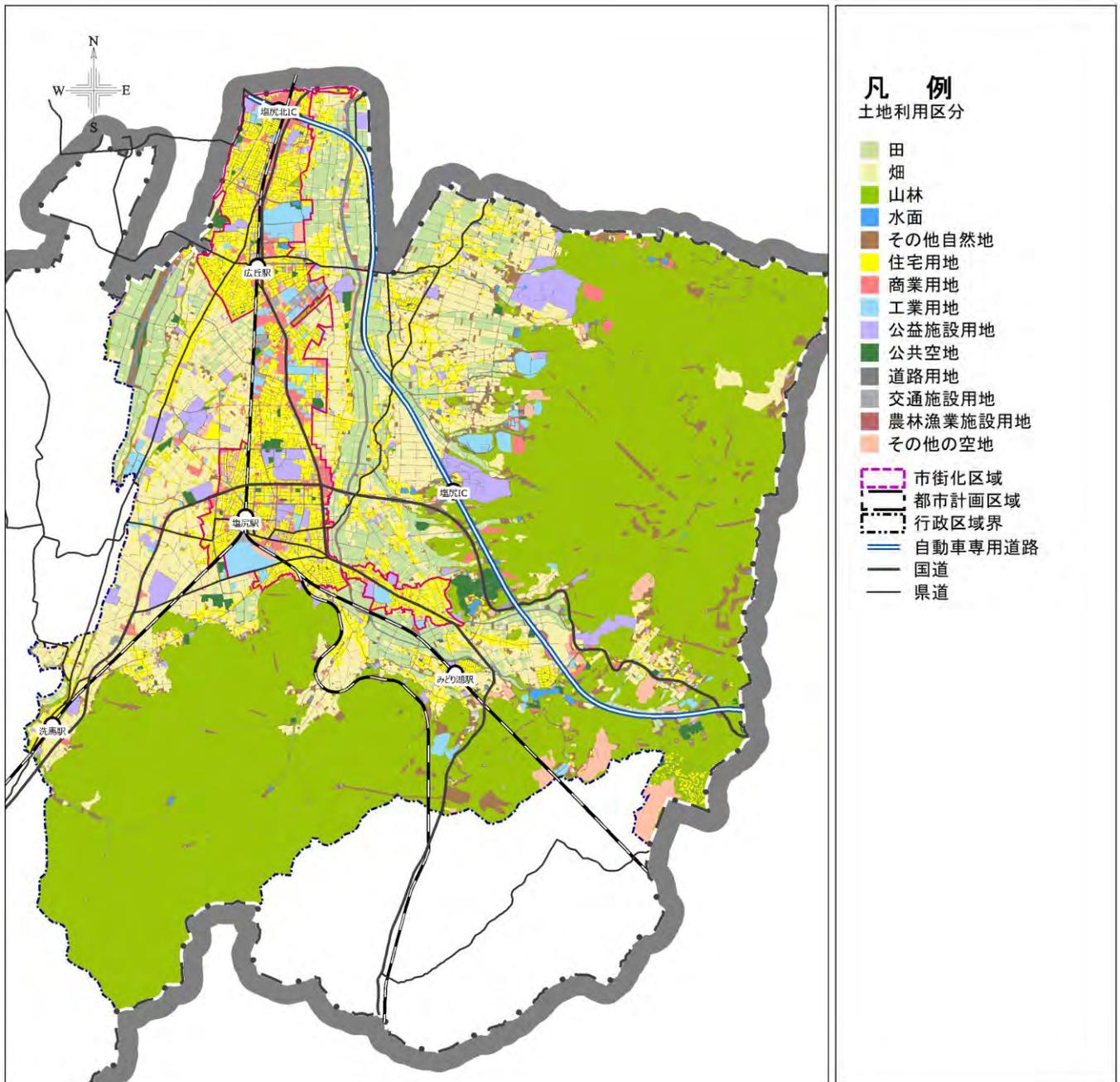
図 観光地延利用者数と観光消費額の推移

### 3.3.土地利用

#### (1) 土地利用現況

本市の市街化区域における土地利用では、住宅用地が40.7%と最も多く、次いで道路用地が15.2%を占めています。市街化区域内には、農地(田・畑)が6.0%、山林が0.3%、水面が0.2%、その他の自然地在が1.0%残っています。

市街化調整区域内では、山林が53.8%と最も多く、農地や水面等を合わせた自然的土地利用が区域全体の8割を占めています。



資料：令和4年度都市計画基礎調査

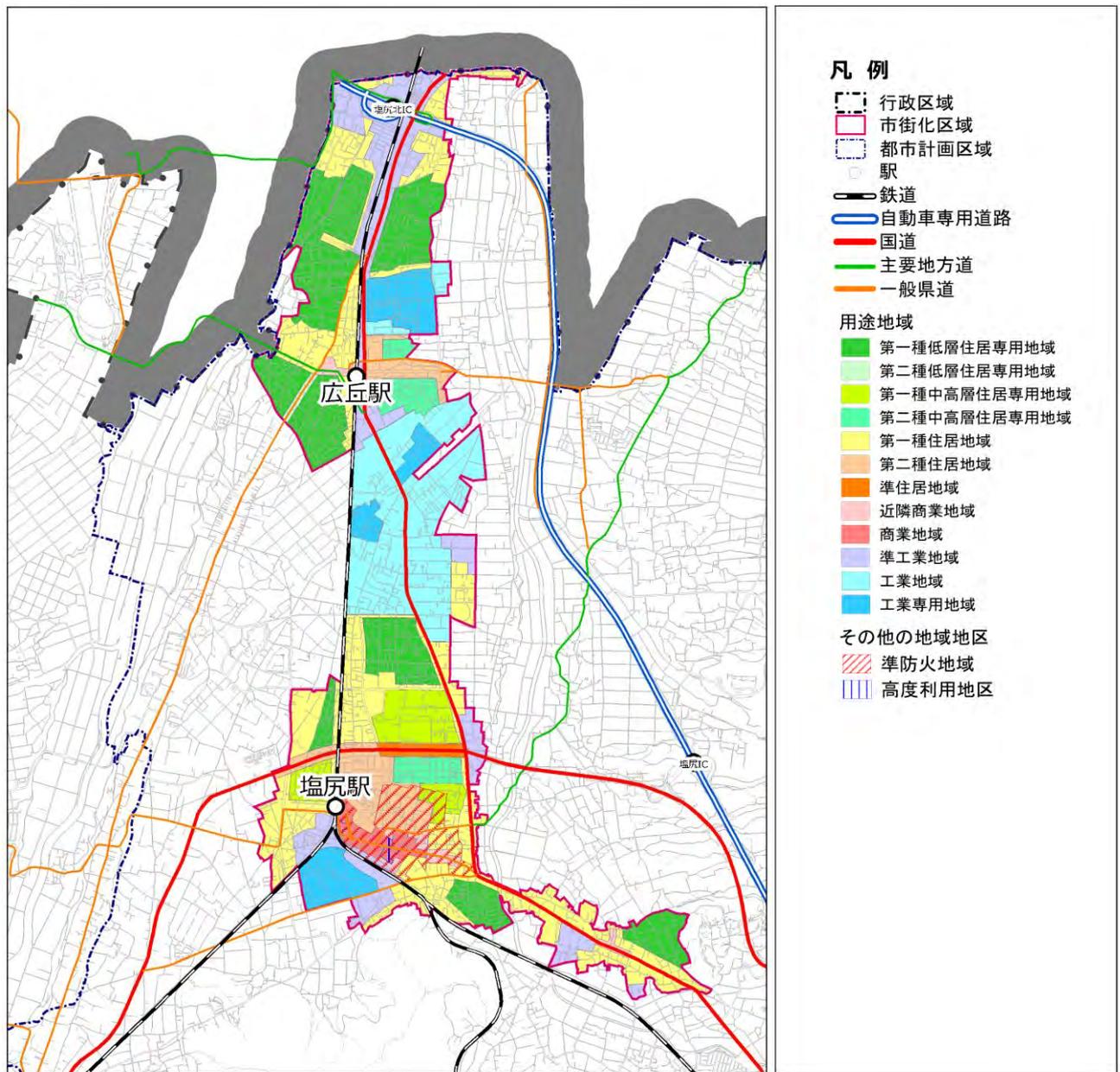
図 土地利用現況図

## (2) 土地利用規制

本市は、行政区域の一部 9,713ha が都市計画区域に指定されており、市街化区域はそのうち 980ha に対して指定されています（都市計画区域の 10.1%）。

用途地域の構成をみると、工業系用途地域が 35.0%を占めているのが特徴的であり、次いで第一種住居地域（26.5%）、第一種低層住居専用地域（19.4%）などが多くを占めています。

その他の地域地区では、特別用途地区、準防火地域、高度利用地区が指定されており、特別用途地区は準工業地域全体、準防火地域と高度利用地区は塩尻駅周辺に指定されています。



資料：都市計画情報(令和3年(2021年)修正分)

図 土地利用規制図

### 3.4.交通

#### (1) 道路網

本市には、中央自動車道を構成する長野自動車道が開通しており、市内には2つのICが設置されています。

一般道では、長野・名古屋方面へ連絡する国道19号や岡谷・諏訪方面へ連絡する国道20号が主要な幹線道路となっています。

市街地を通過する国道19号、国道153号では、一部区間において混雑度1.0以上となっており、朝夕の通勤時間帯を中心に交通混雑が発生しています。

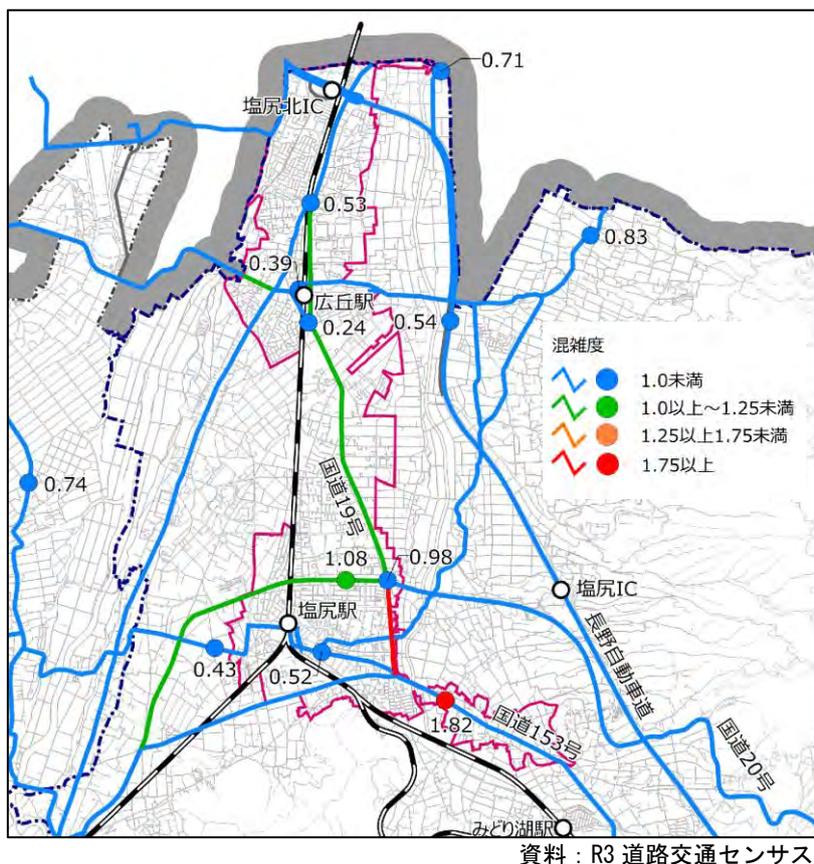


図 市街地付近の道路混雑度

#### (2) 鉄道

市内には、JR 篠ノ井線、JR 中央本線(中央西線、中央東線)の2路線があり、JR 篠ノ井線には、広丘駅、塩尻駅の2駅、JR 中央西線には塩尻駅～奈良井駅の6駅、JR 中央東線には塩尻駅、みどり湖駅の2駅の計8駅が設置されています。

JR 線の結節点である塩尻駅は、上り方面の本数が約90本/日、下り方面の本数も70本/日以上運行しています。広丘駅は、上り・下り方面とも平日45本/日以上、みどり湖駅も、上り・下り方面とも約30本/日の本数が運行していますが、JR 中央西線の駅に関しては、上り・下り方面とも12本/日程度となっています。

鉄道の乗車人数は、平成20年(2008年)から令和元年(2019年)にかけて増加傾向で推移していましたが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、全ての駅で利用の落ち込みが見られました。

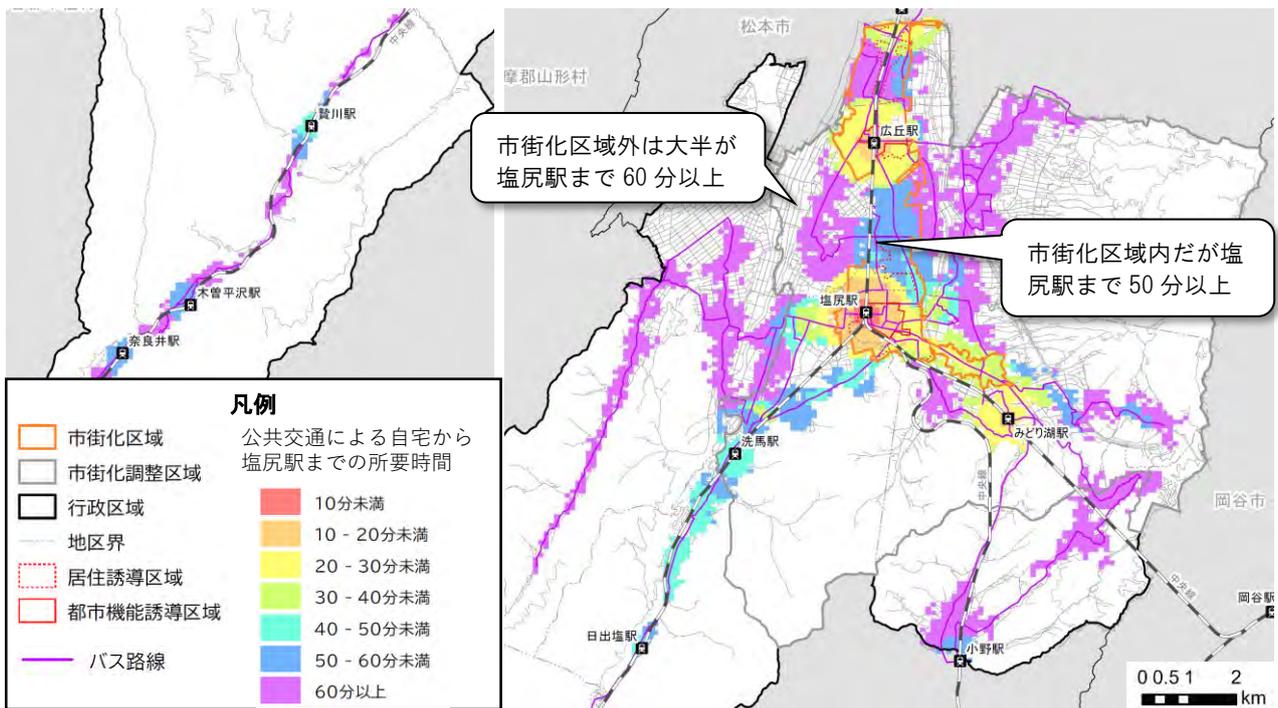
### (3) バス

市内では、塩尻駅を起点とする路線バスが運行しています。

市街化区域内は概ね公共交通カバー圏内（鉄道駅 800m・バス停 300m）であり、市街化区域外についても、住宅地・集落地のあるエリアは概ね公共交通カバー圏内です。

ただし、公共交通利用による中心市街地までの所要時間は、市街化区域内でも 50 分以上かかる地区があり、市街化区域外だと 60 分以上かかる地区が大半となっています。

なお、令和 4 年（2022 年）4 月 1 日から、従来の地域振興バス「すてっぷくん」の一部を廃止し、AI 活用型オンデマンドバス「のるーと塩尻」が正式なサービスとして導入されました。今後は、エリア別に「すてっぷくん」と「のるーと塩尻」を組み合わせた効率的で持続可能な交通サービスの提供が期待されています。



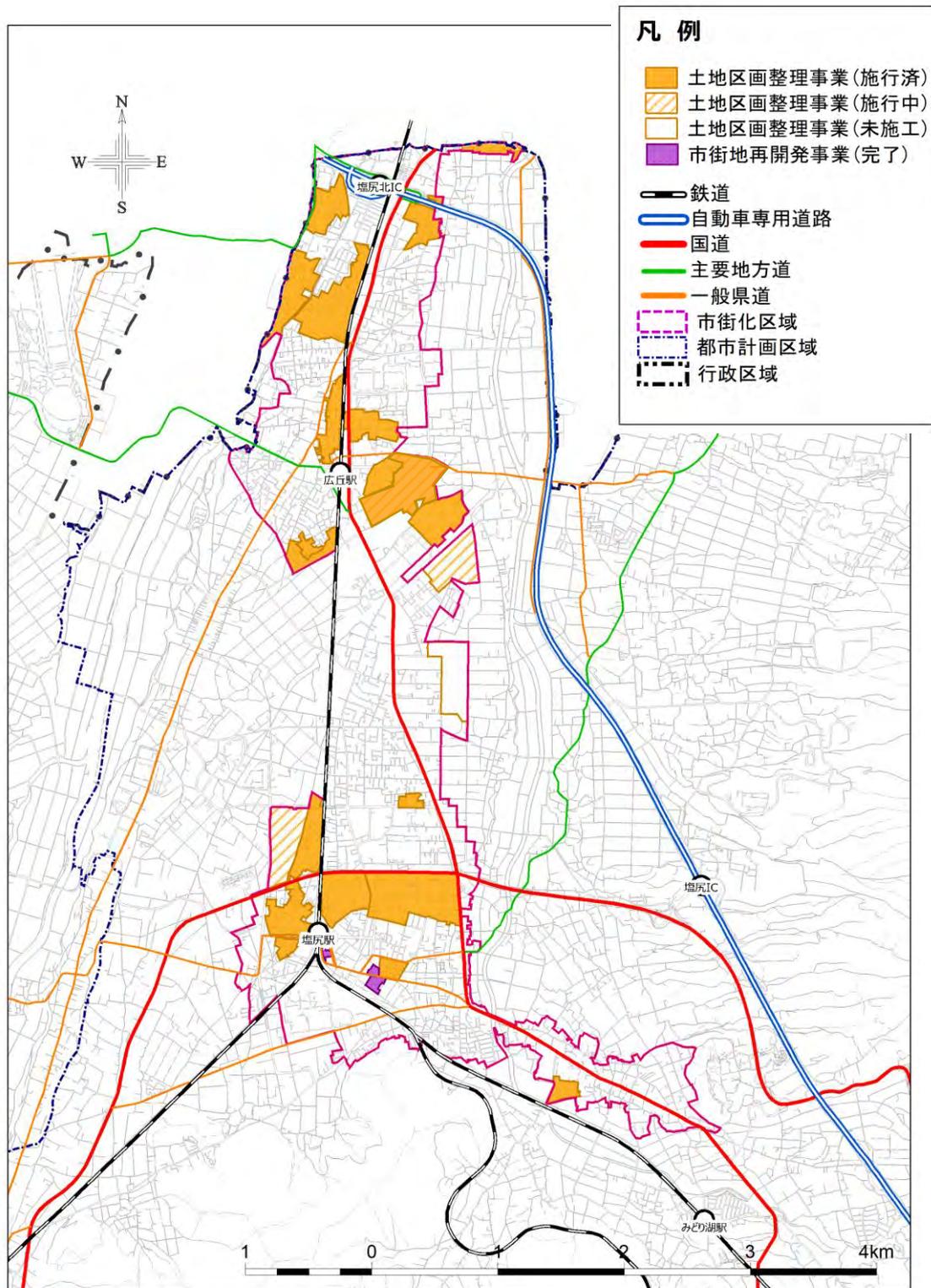
資料：令和 4 年度都市計画基礎調査

図 公共交通（鉄道、バス）による自宅から塩尻駅までの所要時間

### 3.5.都市基盤

#### (1) 市街地開発事業

本市では、市街地再開発事業3箇所が施行完了となっているほか、土地区画整理事業が20箇所で開催されており（うち2箇所は施行中）、市街化区域の2割以上が計画的な市街地整備を通じて形成された住宅地・工業地となっています。



資料：令和4年度都市計画基礎調査

図 市街地開発事業実施状況

## (2) 都市計画道路

本市の都市計画道路は、市街地の南北を結ぶ高出吉田線（国道 19 号）、広丘東通線及び広丘西通線と、市街地の東西を結ぶ堰西えびの子通線、原新田野村通線及び高校北通線等の幹線道路を骨格とする「梯子型」の道路網を形成し、27 路線、総延長 43,670m が都市計画決定されています。

都市計画道路の整備率は、令和 4 年（2022 年）4 月 1 日現在 69.8% となっており、県内都市計画区域の中では比較的整備が進んでいるグループに属していますが、市内の交通混雑解消に向けて国道 19 号等の南北道路の整備を引き続き進める必要があります。

## (3) 公園・緑地

市内には、9 箇所、総面積 30.62ha の公園が都市計画決定されており、全公園が供用開始されています。

その他、都市計画決定されていない都市公園が 27 箇所、5.27ha、松本平広域公園 51ha が開設されています。

## (4) 上水道・下水道

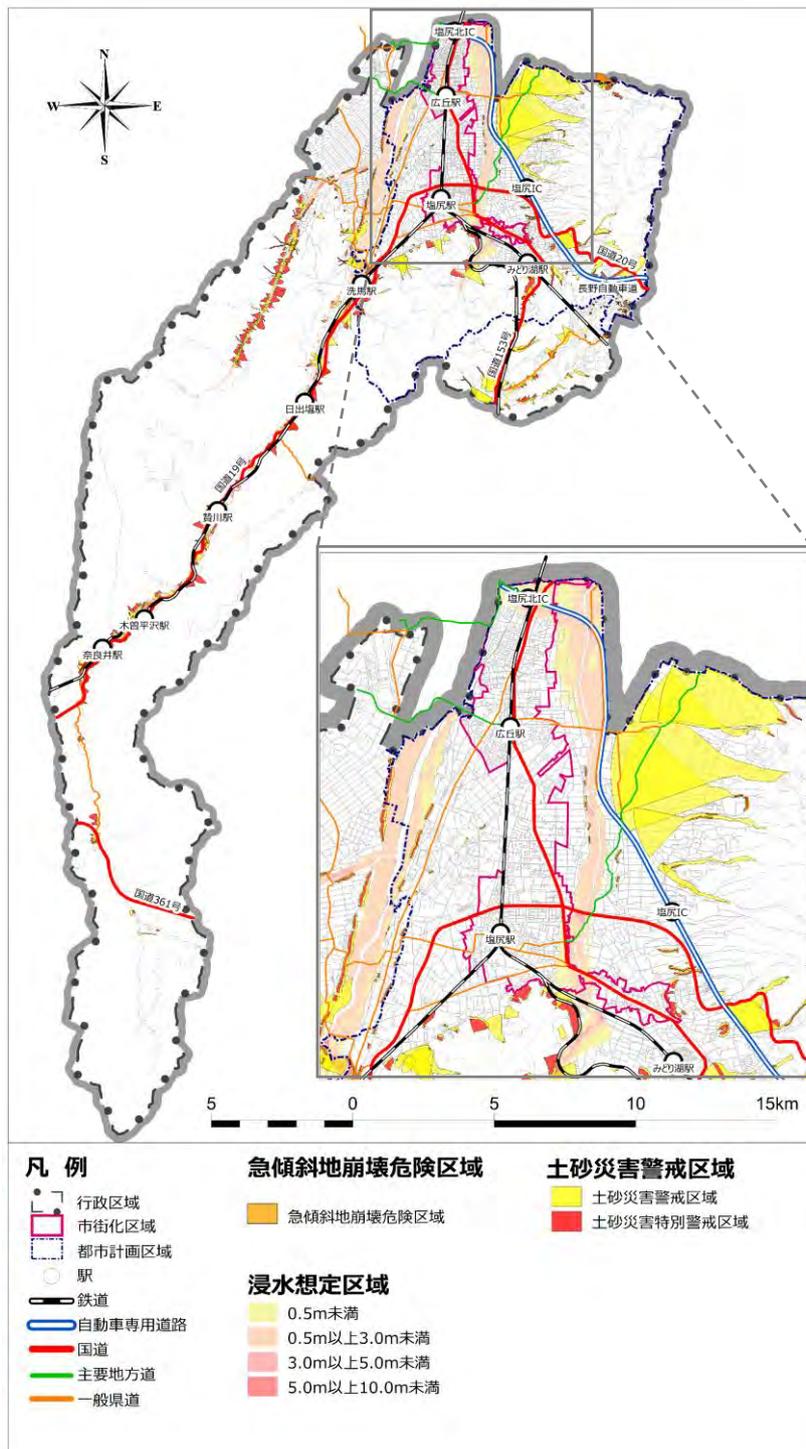
上水道における給水普及率は 99.9% であり、市内に居住するほぼ全ての方が水道水を利用しています。

公共下水道の整備率も 98.4% に達しており、県平均の 88.5% を上回る整備水準となっています。

### 3.6.災害

本市は、これまでに自然災害による大きな被害が少ないことが特徴ですが、今後 30 年以内に地震が発生する確率が極めて高く、糸魚川-静岡構造線断層帯や境峠・神谷断層帯による地震被害が想定されています。また、想定最大規模の洪水（1000 年に 1 度程度の大雨による洪水）が発生した場合、奈良井川、田川の沿川地域で浸水が発生する可能性があります。ただし、想定浸水区域の大半は市街化調整区域に分布しており、市街化区域内では、塩尻北 IC 周辺等の一部が含まれています。

土砂災害警戒区域は、中山間地や山裾に広く指定されており、集落の一部も含まれています。



資料：国土数値情報 R3 土砂災害警戒区域、R3 急傾斜地崩壊警戒区域  
R3 洪水浸水想定区域（国管理河川及び都道府県管理河川、想定最大規模）

図 洪水浸水想定区域・急傾斜地崩壊危険区域の分布

# 4

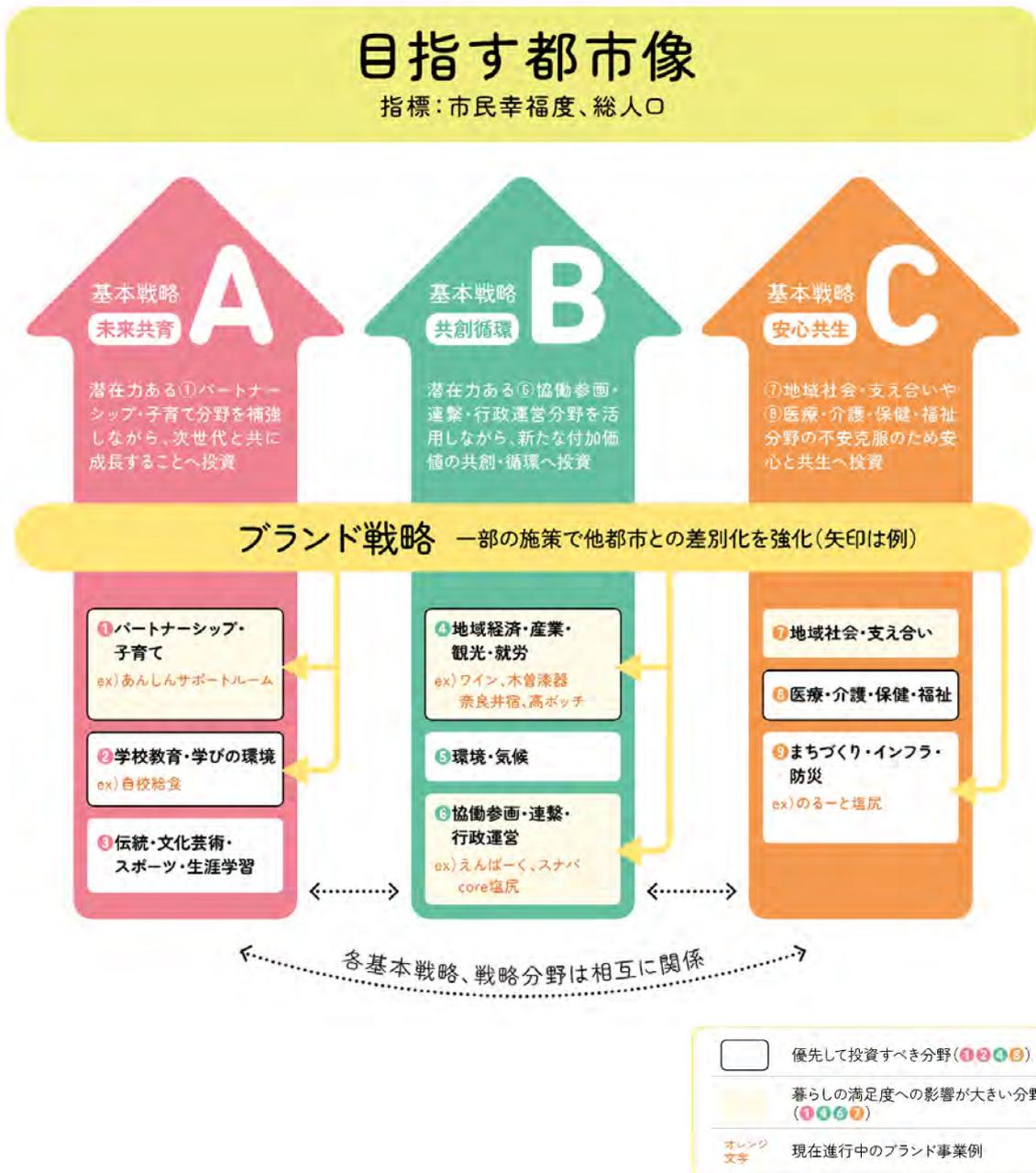
## 上位計画におけるまちづくりの方向性

「第六次塩尻市総合計画」では、本市が目指す都市像を「多彩な暮らし、叶えるまち。－田園都市しおじり－」と掲げ、その実現を目指すために3本の基本戦略を設定しています。

### ■ 都市像

**多彩な暮らし、叶えるまち。**  
**－田園都市しおじり－**

### ■ 基本戦略



## 5 塩尻市を取り巻く社会潮流

### (1) 社会潮流の変化

前回の都市計画マスタープランを策定した後、本格的な人口減少・少子高齢化時代を迎え、東日本大震災や全国各地の大規模水害など、想定外の災害への備えが求められるようになりました。その一方で、先進技術の開発・普及により、様々な課題への対応が可能になりつつあります。

今回の改定にあたり、本市のみならず我が国全体を取り巻く社会潮流について、以下のように整理しました。

#### ●脱炭素社会形成に向けた取組の展開

- 地球温暖化ガスの発生削減に向けて、自然エネルギーへの転換や省エネルギー化があらゆる分野で推進されています。
- 地球温暖化ガスの発生削減に加え、少子高齢社会に対応した生活空間を形成するために、車中心から人中心の空間へと転換が進められています。
- 環境負荷の少ない都市構造の構築に向けて、これまで拡大を続けてきた市街地のコンパクト化に向けた取組が本格化しています。
- 自然環境が有する機能を様々な課題解決に活用するため、グリーンインフラの実装など、GX（グリーントランスフォーメーション）の動きが加速しています。

#### ●頻発化・激甚化する災害への対応

- 近年全国で多発する大規模な災害（特に水害・土砂災害）の経験・教訓を踏まえ、想定最大規模の自然災害を想定したハザードマップの見直しが進められています。
- かつて「想定外」とされていた想定最大規模の災害の発生を前提に、不測の事態に備えた防災対策の方向性や内容の見直しが行われています。
- 自然災害を完全に予知又は防止することはできないため、事前に被災を少しでも減らすための対策と、被災後に迅速かつ円滑に復興するための準備が重視されています。

#### ●ポスト・コロナ時代に適合したまちづくりへの転換

- 新型コロナウイルス感染症の感染療法上の位置づけが「5類感染症」に変更されたことを契機に、ポスト・コロナ時代へと移行しており、ビフォー・コロナ時代にはなかった新たな生活様式・働き方が普及・定着しつつあります。
- 新たな生活様式・働き方の普及に伴い、大都市圏から、豊かな自然を有する地方部への移住・定住の動きが見られます。
- 大規模な公園だけでなく、身近な生活圏で就業やコミュニティ活動が行えるオープンスペースの重要性が再認識されています。

## ●新たな交通サービスの普及と歩行者空間の重視

- ➡従来の交通手段・サービスに自動運転や AI などの技術を掛け合わせた次世代交通サービスとして、MaaS (Mobility as a Service) が普及・定着することで、公共交通サービスの地域格差を是正できる可能性が広がっています。
- ➡高齢者の増加、運転手等の人員不足を背景に、自動運転技術の進化とパーソナルモビリティの普及が本格的に進んでいます。
- ➡中心市街地などのまちなかを、人々が集い、憩い、多様な活動を繰り広げられる場へと改変することを目指し、全国で「歩きたくなるまち」(ウォーカブルなまちづくり) の取組が拡大しています。

## ●DX・スマートシティの推進

- ➡労働人口減少の中で労働生産性を向上させるとともに、人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させるため、社会全体を変革する DX (デジタルトランスフォーメーション) が推進されています。
- ➡国は、地方における過疎化と東京圏への一極集中といった課題を解決し、「全国どこでも誰もが便利で快適に暮らせる社会」を実現するため、デジタル田園都市国家構想等の取組も積極的に推進しています。
- ➡まちづくりの分野でも、先進技術を活用したスマートシティ実現に向けた取組が各地で展開されています。

## (2) 近年の都市政策の方向性

前回の都市計画マスタープランを策定した後、都市政策の方向性及び都市計画制度についても大きく変化しています。

今回の改定にあたり、本市においても留意すべき都市政策の方向性を以下のように整理しました。

### ●民間開発、民間活動と連携したまちづくりの重視

- ➡ これまでの都市計画は、土地利用規制や建築規制を通じて民間開発をコントロールすることに主眼を置いていましたが、人口減少時代を迎え、都市空間の維持及び質的向上が重視される中、立地適正化計画の制度（誘導区域・誘導施設・誘導施策）等を通じて、民間開発に対して事前に積極的に関与することが重視されています。
- ➡ 利用者減少により交通事業者の経営状況が悪化する中でも、高齢者など自家用車を利用しない人々の移動手段を確保し続けるため、交通事業者と行政・住民との連携を通じた公共交通の維持が重要とされています。
- ➡ 公共施設整備や公共空間の維持管理等については、これまで行政が主体となって担ってきましたが、住民等のきめ細かいニーズを反映する必要性、または民間事業者のノウハウや資金を積極的に活用する必要性から、エリアマネジメント、PPP/PFI の活動領域が拡大しつつあります。

### ●都市内の農地・低未利用地に関する位置づけの変化

- ➡ 都市内農地は、将来的には宅地化すべき土地として扱われていましたが、都市内農地が持つ多面的な機能があらためて見直され、「都市にあるべきもの」として積極的に保全・活用する動きが拡大しています。
- ➡ 平成 30 年（2018 年）4 月には、13 番目の用途地域となる「田園住居地域」が創設されるなど、農地と市街地が共存する都市空間が認められるようになってきました。
- ➡ 一方、市街地内の空き地・空き家、低未利用地の増加に伴う都市のスポンジ化に対しては、インフラの維持管理の非効率化、景観や居住環境の悪化につながることから、これらの活用や集約化に向けた取組が重視されています。

### ●都市計画における防災の主流化

- ➡ 災害の激甚化と頻発化、新たな災害ハザードエリアの確認などにより、災害リスクを踏まえたまちづくりが、これまで以上に重視されるようになっていきます。
- ➡ 想定最大規模の災害に対しては、ハード面での防災対策だけでは不十分なことから、早期避難等のソフト対策が重視されるほか、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、さらには既存建築物の移転促進といった動きもみられるようになっていきます。
- ➡ 立地適正化計画で定めた居住誘導区域内にも、災害ハザードエリアが広く分布していることが全国各地で明らかになったことから、立地適正化計画において防災指針の作成がセットとなるなど、都市計画分野における防災対策強化が求められています。

## ●客観的データに基づくプランニング

- ➡ これまでの都市計画では、経験的・定性的な判断や評価が行われているケースが少なからずありましたが、都市構造や災害リスクに関する即地的かつ定量的な分析評価が重視されるようになったほか、目標値や評価指標の設定を通じた定量的な計画進捗管理が重視されるようになっていきます。
- ➡ 先進技術を活用したスマートシティ実現に向けた取組が各地で展開されているほか、ビッグデータ（人流データ等）を活用した施設配置や交通施策の検討など、スマート・プランニングを導入する動きが加速しています。

## 6 塩尻市の都市づくりの課題

塩尻市の現況、塩尻市を取り巻く社会潮流等を踏まえて、塩尻市が抱える都市づくりの課題を以下のとおり整理しました。

### 課題 1 塩尻市の歴史や魅力の継承が必要

- 奈良井宿や木曾平沢の歴史的町並み、屋敷林の残る集落など、良好な街道景観・農村景観については、本市の歴史と魅力を伝える資源として引き続き保全を図ることが必要です。
- 具体的には⇒
  - 土地区画整理事業が行われた市街地をはじめ、道路や公園等の基盤が整備された市街地を中心として、快適で良好な生活環境の維持が必要です。
  - 市内各地に分布する様々な観光資源を積極的に活用するとともに、集客力が期待できるこれら観光資源と連携したまちづくりが必要です。

### 課題 2 時代の変化に対応した土地の有効活用が必要

- 都市内農地を「都市にあるべきもの」として積極的に保全・活用する一方で、生活環境や景観等の悪化につながる空き地・空き家については、各地区の特性や取組に応じた有効活用を図ることが必要です。
- 具体的には⇒
  - 今後災害リスクが高いことが確認されたエリアに関しては、住民等の意向を踏まえつつ、必要に応じて土地利用や施設配置の見直しを検討することが必要です。
  - 住民だけでなく本市を訪れる人々の回遊や交流を通じてまちなかに賑わいが生まれるよう、車を中心とする空間から人を中心とする空間へと再編を進めることが必要です。

### 課題 3 公共施設や基盤施設の適正な維持・更新が必要

- これまで積極的に整備してきた公共施設や基盤施設の老朽時期を踏まえ、将来にわたってこれら施設の機能が発揮できるよう、各種施設の長寿命化と計画的な維持・更新が必要です。
- 具体的には⇒
  - 新規整備から既存ストック活用にシフトする観点から、後追いで新たなインフラ整備を必要とする無秩序な市街地拡大については抑制することが必要です。
  - 広域連携も含めた効率的な施設配置又は再編が必要です。

### 課題 4 市域の大半を占める農山村を支える集落の維持・活性化が必要

- 農山村集落では人口減少・少子高齢化が特に進んでいることから、地域コミュニティを維持するための移住・定住を推進することが必要となっています。
- 具体的には⇒
  - 高齢世代だけでなく、若い世代も農山村集落で暮らし続けられるよう、各地区に日常生活に必要な施設を配置・維持し、施設維持が困難な場合でも、同等のサービスを提供できるようにすることが必要です。
  - 市域の大半を占める山林や農地等の自然環境を持続的に保全・維持していくため、農林業の担い手確保を図ることが必要です。

## 課題5 都市に活力を生み出す産業集積の維持・確保が必要

- 具体的には⇒
- 製造業等の大規模事業所の集積を維持することと併せて、多様な雇用の場を提供する商店や中小企業を市街地内で維持することが必要です。
  - 今後も新たな雇用確保を通じて若い世代の定住人口を確保するため、新たな企業誘致の受け皿となる産業用地の確保が必要です。
  - 工業系用途地域では、工場跡地の発生等を通じて、工場と住宅、商業・業務施設が混在する地域があることから、用途混在解消に向けて計画的な住み分けが必要です。

## 課題6 移動手段の選択肢を増やすことが必要

- 具体的には⇒
- 本市の立地条件をより積極的に生かすために、首都圏や中京圏など広域間を連絡するネットワークを強化することが必要です。
  - 都市機能集積における地域格差、公共交通における地域格差を解消していくために、各地区と拠点間を結ぶネットワークを強化することが必要です。
  - 鉄道、バス、タクシー、自転車、その他パーソナルモビリティなどを適切に組み合わせることで、自家用車を利用しない高齢者や児童・生徒・学生でも自由に移動できるよう環境づくりを進めることが必要です。

## 課題7 まちづくりを担う主体を増やし、結びつけることが必要

- 具体的には⇒
- 多様な主体による活動が本市の活力の維持・向上につながるよう本市の都市づくりにつながりを持つ関係人口・交流人口を拡大することが必要です。
  - 各地区固有の課題を解消し、独自のアイデアや取組を最大限に生かせるよう、地区の特性や課題を踏まえた柔軟かつ主体的なまちづくり活動を推進することが必要です。
  - 本市で暮らし、働く人々が一体となってまちづくりに関わっていけるよう、住民、企業、行政等の主体の得意分野を生かせる取組や体制が必要です。

## 第2章 全体構想

### 1 都市の将来像と都市づくりの目標

#### 1.1.都市の将来像

しおじり未来投資戦略（第六次塩尻市総合計画）では、先人たちの努力でつくられてきた、豊かな自然の恵みと快適な都市機能を併せ持った自給・自立のまちとしての歴史、そして、現在の一人ひとりがそれぞれの特徴や得意分野を生かしながら活動することで、今日の「確かな暮らし」を築き上げてきた経緯を踏まえ、本市が現在の強みや資源を生かしてさらに飛躍し、持続可能な都市であるために、「目指す都市像」を以下のように設定しました。

塩尻市都市計画マスタープランでは、第六次塩尻市総合計画で掲げたこの「目指す都市像」を、本市における「都市の将来像」として設定し、都市計画分野以外の分野とも連携しながらその実現を目指すこととします。

#### ■塩尻市都市計画マスタープランにおける都市の将来像

#### 都市像

### 多彩な暮らし、叶えるまち。

#### ー田園都市しおじりー

#### 多彩とは

自然の恵みや都市的機能のあるまちの中で、多種多様な地域資源を生かすいろいろな人や暮らしがあり、生活の選択肢が多いという本市の特徴を表しています。同時に、これを成り立たせている自然やお互いの存在への感謝、その広がりが幸福感となっていくことを表現しています。

#### 叶えるとは

本市に住む人や関係する人が、それぞれ望む暮らしや挑戦したい物事を叶え、叶うことができ、これを応援する土壌、気質があるという強みをより生かしていきます。そのことでそれぞれの幸福感を高め、地域への誇りや愛着を醸成するとともに、より良い社会・世界の実現に貢献していくという意志を示します。

#### 田園都市とは

英国の都市計画家、E・ハワードが産業革命期の1898年に提唱した田園都市構想の基本的な考え方「豊かな自然の恵みと快適な都市機能を併せ持ち、自給性と自立性の獲得を目指す田園都市」を踏まえつつ、「暮らし豊か・確か」「自然・農村風土の恵み」「大都市、近隣都市との交通便利」「知・価値・意味の創造・集積・拠点」「挑戦を受け入れ、応援する仕掛け」といった独自の強みを生かして、将来にわたって選ばれるまちを目指します。

## 1.2.都市づくりの目標

「都市の将来像」を実現していくためには、都市計画の分野で展開していく様々な取組の具体的な方向性を示す「目標」を明らかにし、行政だけでなく、住民・事業者等の各主体と目標を共有することが重要となります。

このため、本市の潜在力（ポテンシャル）に磨きをかけ、想定される不安要素（リスク）を克服し、少子高齢化時代においても持続可能で将来に希望をもてる都市をつくる、という第六次塩尻市総合計画の考え方も踏まえ、都市計画マスタープランでは、以下の3つの都市づくりの目標を掲げます。

### ■都市の将来像の実現に向けた都市づくりの目標

#### 時代を捉えて 持続可能な成長 を続ける都市

本格的な人口減少・少子高齢化に対応できるコンパクトシティ・プラス・ネットワークの都市構造を目指すとともに、先端技術を積極的に取り入れて、都市インフラの継続的な更新及び機能向上を進めます。

また、都市を取り巻く変化を的確に把握しながら柔軟で機動的な施策展開を進め、住民や民間事業者と連携しつつ、住民ニーズ・市場ニーズにあった整備・開発を進めます。

#### 人々の 賑わいや活力を 創出する都市

中心市街地等のまちなかに人々が憩い回遊する空間を創出するとともに、郊外部の田園地帯においても人々の賑わい・活力が維持される都市づくりを目指します。

このため、まちなかにおいては、徒歩や自転車、公共交通で生活できる環境を創出し、郊外部を含む市全体で農林業、商業、工業など多様な産業が雇用と活力を生み出す環境を創出することを目指します。

#### 自然環境と 共生する安全で 緑豊かな都市

本市の特性である豊かな自然環境や田園環境と共生・調和する良好な景観や生活環境を形成するとともに、先人たちが残してきた歴史や文化を継承し、塩尻市の個性や魅力をさらに高める都市づくりを目指します。

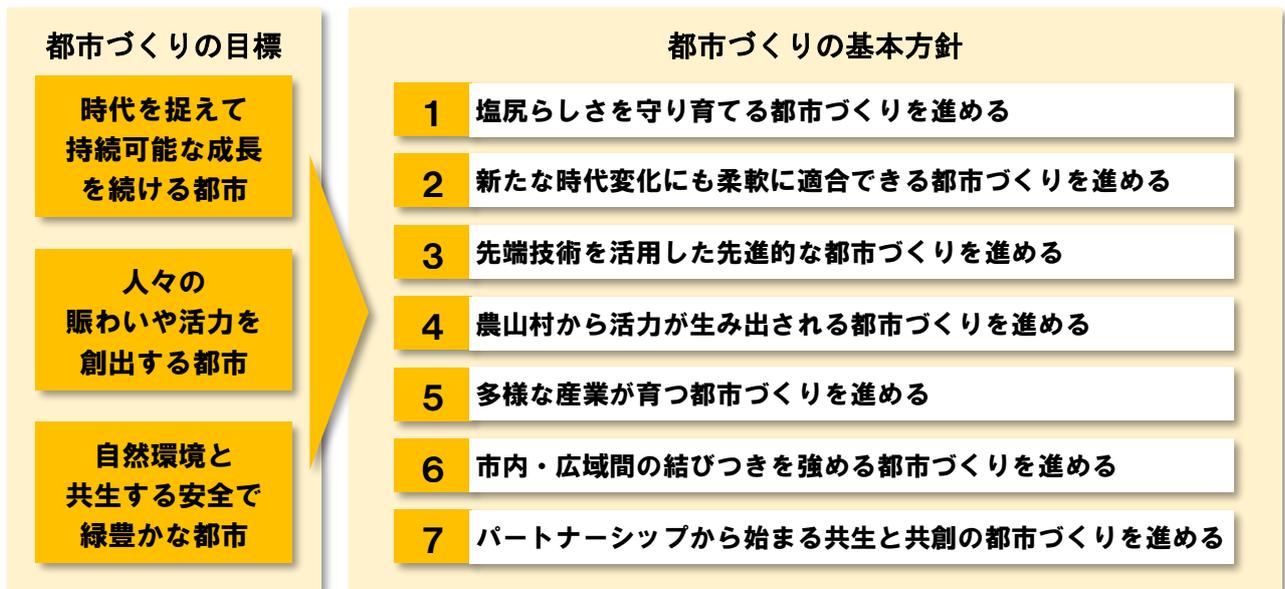
また、環境負荷を軽減し、エネルギーの地産地消に取り組むことで脱炭素社会の形成に貢献するとともに、自然がもたらす脅威を認識し、災害の発生及び被害の拡大を軽減する都市づくりを目指します。

## 2 都市づくりの基本方針

本市では、これまでの都市づくりの取組を継承しつつ、時代の変化に適合する新たな取組を進めていきます。

このため、本市が抱える7つの都市づくりの課題も踏まえつつ、土地利用や交通体系等の分野を横断する都市づくりの基本方針として、以下の7つの基本方針を設定します。

### ■都市づくりの基本方針



## 塩尻らしさを守り育てる都市づくりを進める

本市及び各地区固有の歴史や文化を継承し、山並みや田園風景と調和する田園都市へと育てていくとともに、近年の田園回帰傾向を捉え、塩尻らしさに誇りと愛着を持つ定住人口や交流人口の拡大を図ります。

### ○自然環境や田園環境との共生・調和

- ・市街地を取り巻く自然環境や田園環境は、都市と切り離すことで守られるものではなく、人の手による適正な管理・活用を通じて健全に保全することができます。
- ・また、これら山並みや田園風景と、良好な町並みを持つ市街地が一体となることで、豊かな緑を感じられる都市がつくられます。



高ボッチ高原の風景

### ○歴史・文化の継承

- ・他の都市にはない個性や魅力を育むには、市内各地に残る遺跡や宿場町のように、歴史・文化的な価値を持つ資源だけでなく、本市の市街地や集落の形成の歴史、各地区で形成してきたコミュニティや伝統を継承することが必要です。
- ・これまでの市及び各地区の歴史・文化を継承することで、様々な形で「塩尻らしさ」を感じられる都市がつくられます。



奈良井宿  
の町並み

## 新たな時代変化にも柔軟に適合できる都市づくりを進める

人口減少・少子高齢化が進む過程の中で、持続可能性と利便性・快適性を備えた「人」中心のコンパクトな都市の形成を図ります。また、災害に対する安全性・強靭性を高め、さらに、脱炭素社会構築に向けたGX（グリーントランスフォーメーション）を推進することで、誰もが安心して暮らし続けられる生活空間の提供を図ります。

### ○災害による被害と影響の軽減

- ・全国で大規模な災害が多発化する中、災害に対して安全であるということが、住宅や事業所の立地場所を選択する際の重要な条件となっています。
- ・災害リスクに応じた減災対策を適切に実施し、たとえ被災したとしても迅速かつ円滑に復旧・復興ができる準備をしておくことで、災害に強い都市がつくられます。



防災訓練  
の様子

### ○グリーンエネルギーの積極的な活用

- ・化石燃料に依存しない脱炭素社会の構築に向けて、本市では、木質バイオマスの利用や太陽エネルギーの活用を積極的に進めてきました。
- ・都市の緑を守り増やすとともに、エネルギーの地産地消を実現することで、環境に負荷をかけない都市がつくられます。



花苗の配布

### 3 先端技術を活用した先進的な都市づくりを進める

AI、IoT等を活用したDXの推進により、効率的かつ効果的に都市サービスを提供するほか、公共施設や各種インフラの老朽状況等を適切に把握しつつ、計画的かつ効率的な維持更新、施設再編を図ります。

#### ○新しい生活や働き方への対応

- ・ICT技術の普及により、オンラインでの会議・交流、教育、医療、購買等が当たり前になり、人々の生活や働き方についても、時間や場所の制約条件が少なくなっています。
- ・時代や社会の変化に柔軟に対応できる、多様な生活様式、働き方、交流スタイルを提供することで、変化に左右されることなく暮らし続けられる都市がつくられます。



自営型テレワーク推進事業「KADO」

#### ○様々な分野におけるDX推進

- ・人口減少・少子高齢化に伴い深刻化する人手不足に対応するために、各種作業を自動化・無人化・高度化するためのDX（デジタルトランスフォーメーション）を推進します。
- ・インフラ分野、交通・物流分野、産業分野、行政分野におけるDXによって、人口減少下であっても生活や産業が維持できる都市がつくられます。



自動運転実証実験

### 4 農山村から活力が生まれる都市づくりを進める

農山村に広がる豊かな自然環境や農地を保全し、良好な田園環境を後世に継承するとともに、農林業を含む多様な働く場の確保、移動サービスやDX等も活用した生活利便性の維持、都市との交流機会の増大を通じて、農山村の活力向上及び価値創出を図ります。

#### ○郊外部の地域活力の維持

- ・人口減少・少子高齢化が進む郊外部では、地区のコミュニティの活力低下や、地場産業の担い手不足が懸念されています。
- ・古民家などの空き家や遊休農地などを有効に活用して移住・定住を呼び込むほか、各地区の生活拠点で日常生活に必要な生活サービス機能を維持することで、郊外部でも地域活力が維持できる都市がつくられます。



地場産業（漆器づくりの様子）

#### ○都市の実態・課題に応じた施策展開

- ・住民や事業者のニーズが多様化し、各都市がその個性や魅力を競い合う現代においては、かつてのような全国一律の都市計画制度運用では様々な課題に対応できなくなっています。
- ・地域の特性や住民等の要望を把握し、実態に即した施策を柔軟かつ迅速に展開することで、時代の変化に対してアップデートを続ける都市がつくられます。



地区計画に関する説明会の様子

## 5 多様な産業が育つ都市づくりを進める

既存産業の振興、優良企業の誘致を通じて、多様な分野にわたる産業の集積を図るとともに、産業用地確保と一体的に居住環境整備を進めることで、雇用確保と一体となった定住人口拡大を図ります。

### ○多様な産業の創出

- ・都市や地域の活力を維持するには、生活の場だけでなく、働く場の確保が不可欠です。また、雇用機会を提供する産業の集積は、市外からの居住者の呼び込みにもつながります。
- ・製造業、伝統産業、農林業、商業・観光業など、多様な産業が集積し、そこから新たな産業を創出することで、地域経済が活性化する都市がつけられます。

今泉テクノヒルズ  
産業団地



### ○まちなかにおける賑わいの創出

- ・市街地内には、多くの人々が暮らし、多くの都市機能が集積していますが、今の中心市街地には、多くの人々が集い憩うような状況は、多くは見られません。
- ・今よりも、便利で魅力的な施設や店舗が集まり、公園や歩道空間など居心地のよい空間を形成することで、まちなかに人々の賑わいがあふれる都市がつけられます。

塩尻大門  
マルシェ



## 6 市内・広域間の結びつきを強める都市づくりを進める

広域間を連絡する道路及び鉄道等のネットワーク強化を図るとともに、市内を移動する公共交通の充実を図ります。また、住民だけでなく観光客も対象とする MaaS の導入によって、市街地の中に人々のにぎわい創出を図ります。

さらに、周辺都市間との広域連携によって、都市サービス水準の維持・向上を図ります。

### ○ネットワーク型都市構造への転換

- ・中心市街地や市街化区域だけに都市機能や居住を集約するのではなく、郊外部の各地区にも生活拠点を配置し、公共交通などのネットワークで拠点間を結びます。
- ・こうしたコンパクトシティ・プラス・ネットワークの都市構造によって、市街地でも郊外部でも暮らし続けられ、子育てしやすいコンパクトで賑わいのある都市がつけられます。



コンパクトシティのイメージ

### ○自由に選択できる交通手段

- ・自家用車への過度な依存からの脱却は、少子高齢化への対応、脱炭素社会への対応の両面から重要な取組です。
- ・また、自家用車以外の交通手段を選択できることで、子供や若者、高齢者が自由に市内を移動できるようになり、まちなかや郊外部の生活拠点到多くの人々が集う都市がつけられます。



AI 活用型オンデマンドバス「のるーと塩尻」

地域住民、民間事業者、非営利団体などによる「地域ボランティア活動への参加」や「まちづくりへの参加」等の機会を増やすとともに、移住・定住者や関係人口・交流人口との連携・交流の促進を図ります。

住民、企業、行政、さらに関係人口・交流人口も含めたパートナーシップで築く、誰もが個性を發揮し、つながり支えあう、地域の多様な主体が主役となる都市づくりを進めます。

### ○地域主体のまちづくり活動

- ・自分が住む地域をより良くするには、防犯、交通安全、防災、清掃など、地域住民で協力し合うまちづくり活動が重要です。また、建物や土地に関するルールを地域で定めることで、より良い環境を保全・創出することができます。
- ・時代変化に対応したまちづくり活動にアップデートし、若年層から老年層まで参加できるようにすることで、地域住民が自ら運営する都市がつくられます。



ワークショップの様子

### ○公共空間の積極的な利活用

- ・公園や広場、歩道空間、公共施設用地などの公共空間は、行政だけで管理・運営するよりも、利用したい住民のアイデアを取り入れながら、地域で利活用できるようにした方が有効に活用することができます。
- ・地域主体のエリアマネジメント活動を通じて、様々な公共空間がそれぞれ個性を發揮する都市がつくられます。



まちづくり  
セミナーの様子

### ○交流人口・関係人口の拡大

- ・まちづくりは、市民・地域住民だけでなく、市外・地域外の来訪者やサポーターと連携・伴走して取り組むことで、新たな刺激やアイデアが生まれてきます。
- ・様々なテーマを通じて、交流人口・関係人口とパートナーシップを築くことで、人口減少時代の中でも活力を維持し続ける都市がつくられます。



シビックイノベーション拠点「スナバ」

### ○PPP/PFI による公共サービス提供

- ・PPP/PFI は、公共施設等の建設、維持管理、運営等を、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法であり、活用により効率的な施設の維持管理が期待されます。
- ・PPP/PFI など、公民連携によるまちづくりを推進することで、より質の高い公共サービスを提供する都市がつくられます。



小坂田公園

# 3 将来の都市構造

## 3.1. 基本的な考え方

### (1) 「都市構造」とは

「都市構造」とは、都市全体の骨格を空間的かつ概念的に示したものであり、本市が目指す将来の都市の姿を分かりやすく描くものです。

本市では、市域を「都市的土地利用を優先するエリア」（市街地ゾーン）、「自然的土地利用を優先するエリア」（田園ゾーン・環境保全ゾーン）に区分し、各種都市機能の集積を図る「拠点」と、これらをつなぐ「連携軸」を設定することで都市構造を描くものとします。

### (2) 本市が目指す将来都市構造

本市では、昭和46年（1971年）の区域区分（線引き）導入後、半世紀以上にわたって計画的に整備してきたコンパクトな市街地を今後も継承することを基本とします。

このため、塩尻駅周辺及び広丘駅周辺を主な都市拠点として都市機能の集約を進めるとともに、これら都市拠点を交通結節点として広域及び各地域に連絡するネットワークを配置することで、塩尻市の実態を踏まえたコンパクトシティ・プラス・ネットワークの都市構造を目指すものとします。

また、本市では、農林業を中心に人々の営みが始まり、その後、宿場町や田園集落から構成される旧町村となり、さらに製造業の発展とともに市街地が広がることで現在の都市構造になった経緯があります。このような都市構造発展の経緯も考慮した上で、各地域に生活拠点や歴史・観光拠点を配置し、分散する各地域が有機的に中心市街地と結びつく連携軸を強化することで、都市と田園が調和する都市構造を目指すものとします。

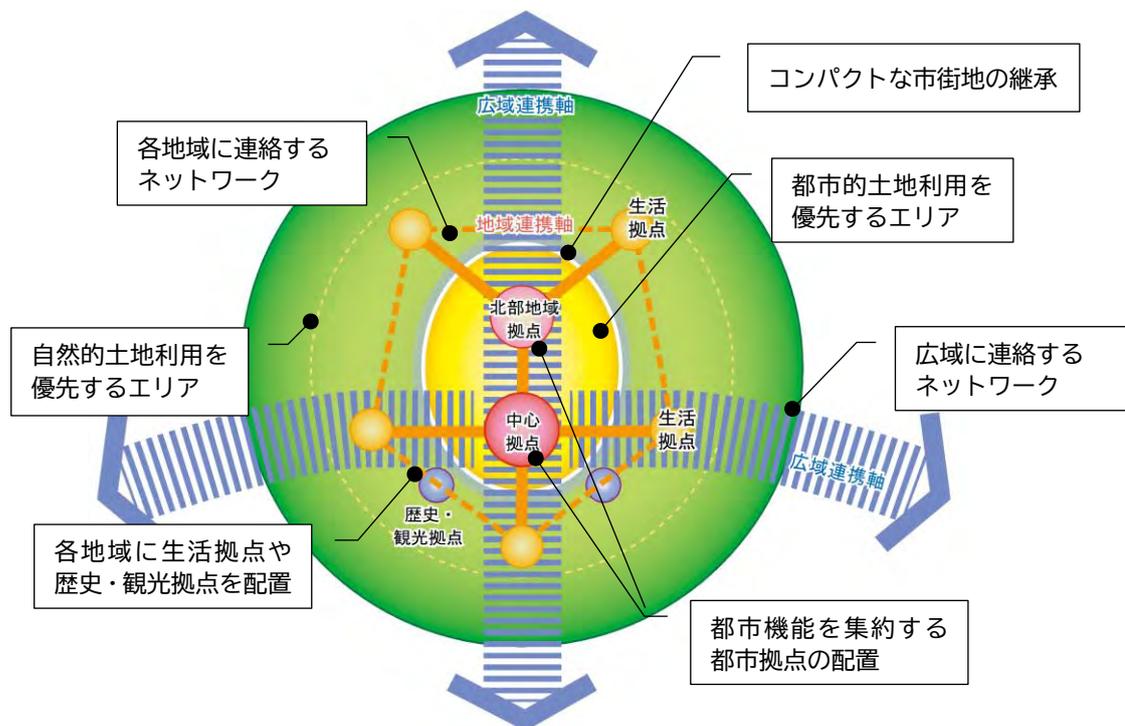


図 本市の基本的な都市構造のイメージ

## 3.2.拠点と連携軸の配置方針

### (1) 都市拠点

#### ① 中心拠点

塩尻駅周辺を「中心拠点」に位置づけ、市全体の都市活動を支える商業・業務、行政、文化、医療・福祉、子育て支援、宿泊等の様々な都市機能の維持・充実を図るとともに、人・もの・情報が集まり、賑わいと活気にあふれる空間を形成します。

#### ② 北部地域拠点

広丘駅周辺を「北部地域拠点」に位置づけ、中心拠点を補完する商業・業務や、医療・福祉、子育て支援、宿泊等の都市機能の充実を図るとともに、北部地域における生活の中心として賑わいと活気にあふれる空間を形成します。

### (2) その他の拠点

#### ① 農山村の生活拠点

農山村において支所や教育施設など公共公益的施設が集まる地域を「農山村の生活拠点」に位置づけ、移動サービスやDX等も活用しながら、行政サービスや教育、福祉など主に地域住民の日常生活に必要な機能の向上を図ります。

#### ② 工業拠点

既存の工業集積地やその周辺地域を「工業拠点」に位置づけ、本市の産業活動をけん引する工業機能の強化を図ります。

#### ③ 歴史・観光拠点

平出遺跡周辺、奈良井宿・塩尻宿の旧宿場町、木曾平沢の漆工町の町並み、桔梗ヶ原周辺を「歴史・観光拠点」に位置づけ、地域の自然環境や歴史資源を生かした観光振興や交流促進の拠点として、周辺地域と一体的に機能向上を図ります。

#### ④ 緑の拠点

市内の大規模公園を「緑の拠点」に位置づけ、自然とのふれあいやレクリエーション、防災機能など市民生活に憩いとやすらぎを与える場所として機能の強化を図ります。

### (3) 連携軸

#### ① 広域連携軸

「広域連携軸」は、都市間を連絡し、本市と周辺都市を結ぶ鉄道及び骨格的道路を位置づけ、円滑な交通処理のほか、都市間の連携や交流の強化、災害時における輸送などの重要な役割を担うネットワークとして機能強化を図ります。

広域連携軸は、J R 中央本線・篠ノ井線といった鉄道、中部縦貫自動車道、松本糸魚川連絡道路、長野自動車道、国道 19 号、国道 20 号、国道 153 号などの道路網及び信州まつもと空港発着空路が担うものとします。

#### ② 地域連携軸

「地域連携軸」は、市内各地域及び各拠点間を有機的に結びつける道路を位置づけ、広域都市連携による交通処理の補完、公共交通サービスの充実、災害時における孤立化防止などの役割を担うネットワークとして機能強化を図ります。

地域連携軸は、主要地方道松本塩尻線、県道御馬越塩尻停車場線、県道床尾大門線、広丘西通線、広丘東通線などの道路網が担うものとします。

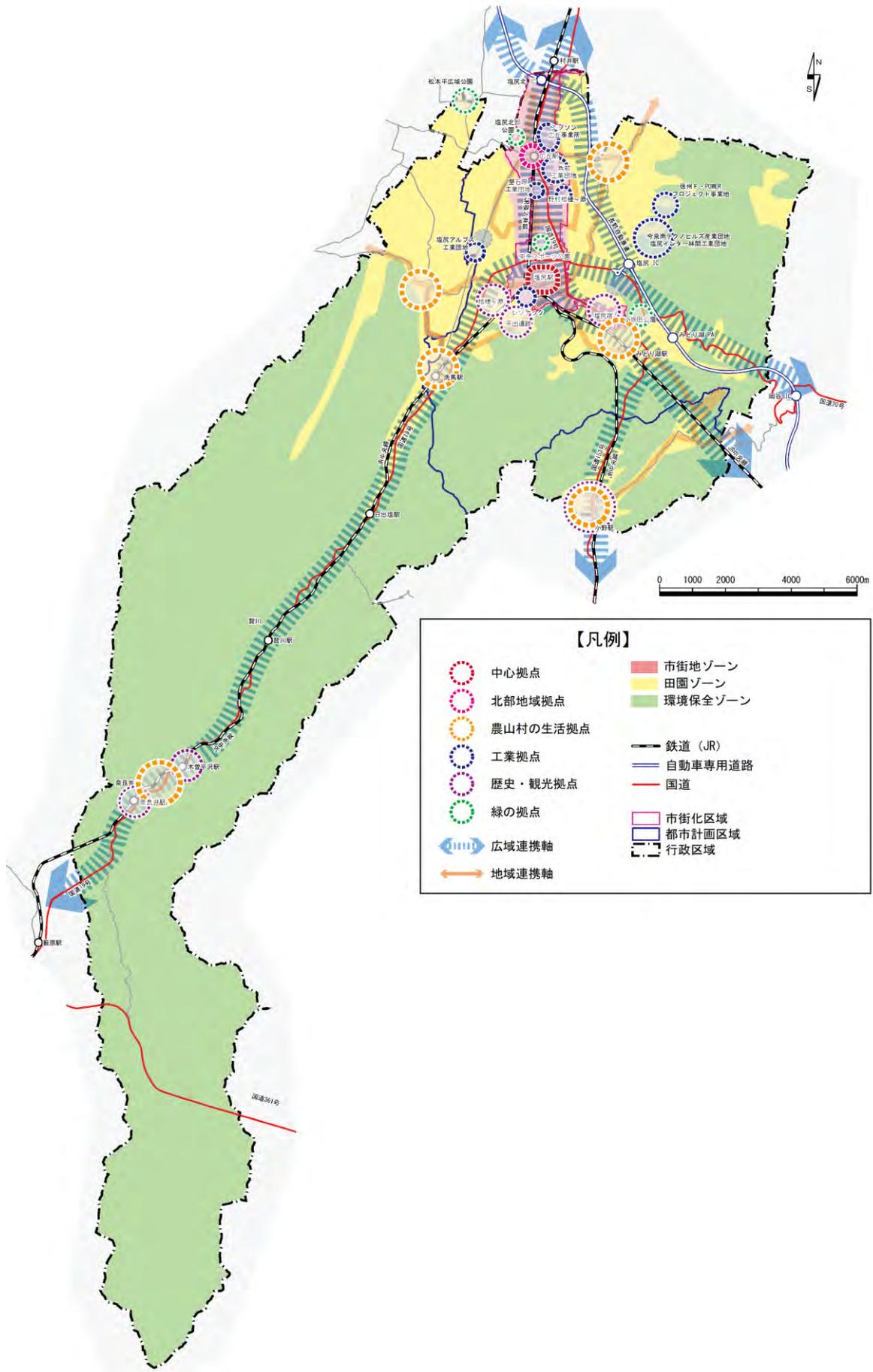


図 本市の将来都市構造（全域）

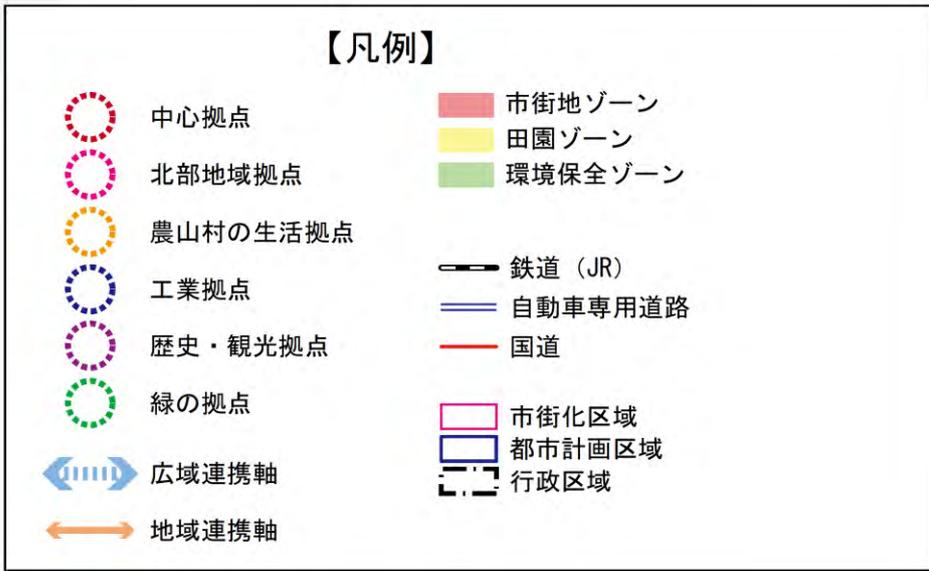
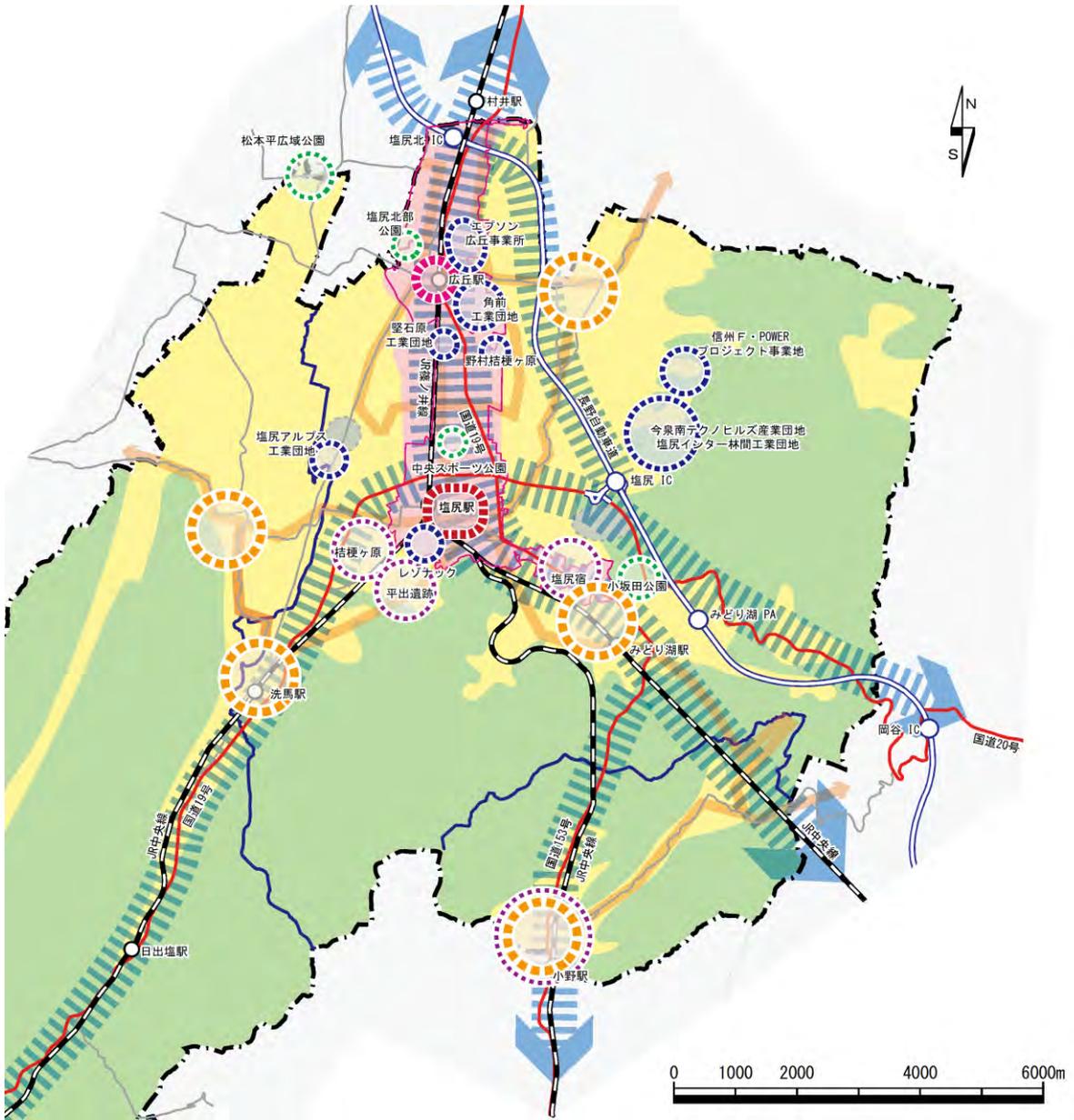


図 本市の将来都市構造 (都市計画区域拡大)

## 4 分野別の方針

都市づくりの基本方針を具体的な施策・事業として展開していくため、土地利用、交通体系の整備、公園緑地の整備及び自然環境の保全、河川・上下水道の整備、景観形成、都市防災の分野別に今後の方針を定めます。

### 4.1.土地利用の方針

#### (1) 基本方針

##### ① 都市と自然が調和する計画的な土地利用の誘導

区域区分（線引き）を通じて形成されてきた現在のコンパクトな市街地を維持し、市街地の土地利用区分に応じて、適切な用途や土地利用密度の誘導を図ります。また、市街地内外に広がる多面的機能を持つ農地・里山・森林を保全することで、都市と自然が調和する土地利用の誘導を図ります。

##### ② 賑わいと活力を生み出す土地利用の誘導

これまでの都市づくりを継承し、都市計画道路（広丘東通線、広丘西通線）の内側は都市的土地利用を中心に整備を進めるとともに、中心拠点や北部地域拠点といった都市拠点を中心に多様な都市機能の集積を図り、地域雇用を支える新たな産業用地を確保することで、市街地全体に賑わいと活力が生み出される土地利用を誘導します。

特に、地域未来投資促進法等の活用により地域の特性を生かした産業の発展が図られる場合は、地域経済の成長発展に向けた土地の利活用を検討します。

また、歴史・観光拠点を中心として、観光・交流と連携した賑わい空間の創出を図ります。

これまで、計画的な都市的土地利用の誘導は土地区画整理事業を基本としていましたが、今後は民間活力の活用も視野に入れ、より効率的な土地の利活用を推進します。

##### ③ 地域の特性や実態を踏まえたきめ細かい土地利用の誘導

中心拠点・北部地域拠点に全ての都市機能を集約するのではなく、住宅地や既存集落等においても日常生活に必要な都市機能が確保されるよう、地域の特性や実態に応じたきめ細かい土地利用を誘導します。特に、農山村の既存集落においては、地域のコミュニティや営みの維持・活性化のため、地域住民の要望を踏まえつつ柔軟な土地利用の推進を図ります。

また、住工混在地域においては、長期的かつ計画的な土地利用転換により必要に応じて用途混在の解消を図ります。

さらに、今後も増加が予想される空き地・空き家に関しては、空き家補助金や空き家バンク制度等の活用、空家等利活用促進区域の設定も検討しながら、市外からの来訪者も利用できるゲストハウスやシェアハウス等への転用も含め、地域の実態に応じた活用を図ります。

## (2) 土地利用区分の方針

### ① 基本的な土地利用区分

本市の土地利用区分は、市街地内外という位置関係に加えて、土地の「使い方」にも着目して以下のように設定します。

表 土地利用区分

分類	区分		土地利用区分	土地利用のイメージ
都市的土地利用を優先するエリア	市街地ゾーン	拠点市街地	中心商業業務地	市の中心市街地として商業・業務系土地利用を中心に誘導する区域
			北部商業業務地	北部地域の生活中心地として商業・業務系土地利用を中心に誘導する区域
	周辺市街地		沿道複合利用地	幹線道路沿道においてロードサイド型の商業・業務系土地利用を形成する区域
			低層住宅地	ゆとりある低層戸建住宅を基本とした住居系土地利用を形成する区域
			一般住宅地	戸建住宅・共同住宅と店舗・サービス施設等を基本とする住居系土地利用を形成する区域
			住工複合地	住居系土地利用と工業系土地利用の共存又は純化を図る区域
			工業地	工業施設や流通業務施設を基本とした工業系土地利用を形成する区域
			計画的に都市的土地利用への転換を図る区域	現状、都市的土地利用が図られていないが、従来の市街地ゾーン設定方針を踏襲し、市街地内の土地利用の現況を踏まえ計画的な開発を調整・誘導する区域
自然的土地利用を優先するエリア	田園ゾーン	集落地	郊外部や農山村に形成された集落を中心に集落環境と営農環境の維持・向上を図る区域	
		農地	優良農地の保全を図る区域	
	環境保全ゾーン	森林	森林を中心とした良好な自然環境の保全を図る区域	
		自然公園	自然公園の保全を基調としつつ、生態系等に配慮しながら利活用を図る区域	

### ② 都市と自然の調整を図るエリア

上記2つのエリアへの分類を基本としつつ、地域の振興を基本に本市の均衡ある発展を図るため、地域の特性に配慮しながら重点的に開発を進める区域として、次の区域を設定します。

区分	土地利用のイメージ
土地利用促進区域	周辺自然環境に配慮しながら計画的な開発を調整・誘導する区域

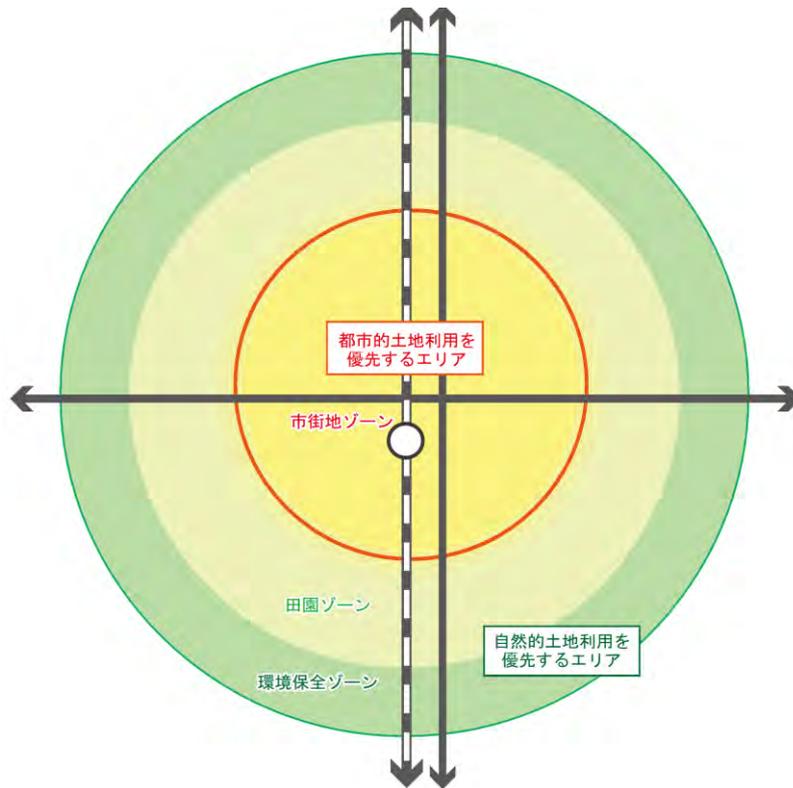


図 本市の土地利用区分のイメージ

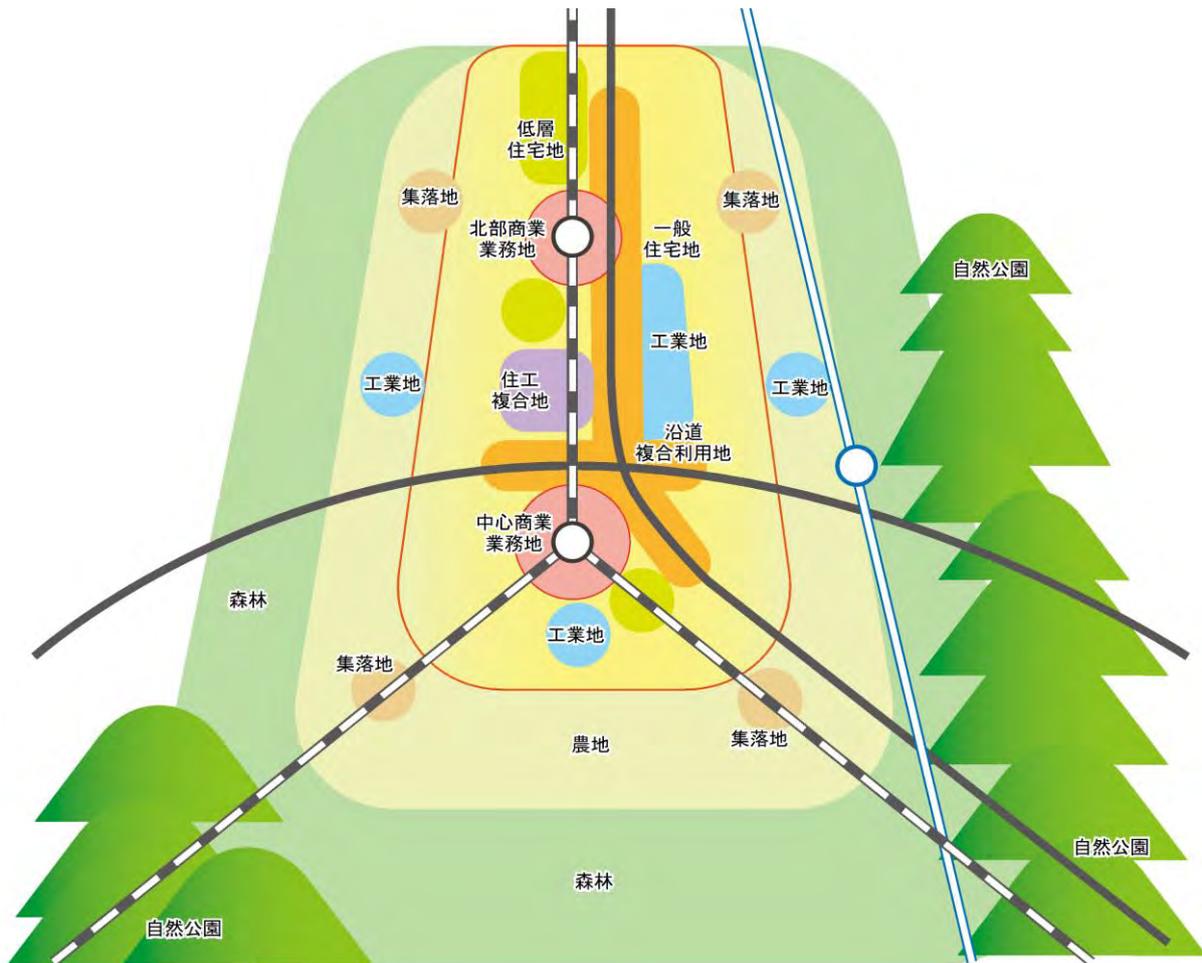


図 本市の土地利用配置のイメージ

### (3) 土地利用区分別の利用方針

#### 1) 都市的土地利用を優先するエリア（市街地ゾーン）

##### ① 拠点市街地

###### 【中心商業業務地】

塩尻駅周辺の中心拠点においては、立地適正化計画で定める都市機能誘導区域の指定・運用によって、市全体の都市活動を支える商業・業務、医療・福祉等の都市機能の維持・充実に努めます。

また、立地適正化計画で定める重点居住誘導区域の指定・運用と併せて、積極的なまちなか居住支援策を推進することにより、中心商業業務地内でのまちなか居住を促進します。

さらに、商業系用途地域の指定により高密度で複合的な土地利用の形成を誘導するとともに、地域の実態や地権者意向等も踏まえつつ、市街地再開発事業も含めた高度利用・有効利用も検討します。

###### 【北部商業業務地】

広丘駅周辺の北部地域拠点においては、立地適正化計画で定める都市機能誘導区域の指定・運用によって、中心拠点を補完する商業・業務、医療・福祉等の都市機能の維持・充実に努めます。

また、立地適正化計画で定める重点居住誘導区域の指定・運用と併せて、積極的なまちなか居住支援策を推進することにより、北部商業業務地内でのまちなか居住を促進します。

さらに、高密度で複合的な土地利用の形成を誘導するため、必要に応じて用途地域の見直しを検討するほか、地域の実態や地権者意向等も踏まえつつ、北部地域の拠点として駅周辺を中心とした都市機能の向上を検討します。

##### ② 周辺市街地

###### 【沿道複合利用地】

国道 19 号沿道の沿道複合利用地においては、中心商業業務地や北部商業業務地との役割分担を明確にしつつ、自家用車等でのアクセスが主となるロードサイド型の商業・業務施設の計画的な立地を誘導します。

また、沿道型の用途地域（第一種・第二種住居地域、準住居地域、準工業地域）の指定により、沿道及び周辺の居住環境や操業環境に配慮した適切な土地利用を誘導します。

###### 【低層住宅地】

低層住宅地では、低層住居専用地域（第一種・第二種低層住居専用地域）の指定により、ゆとりある低層・低密度の居住環境の維持を図ります。特に、土地区画整理事業等によって計画的に整備された低層住宅地においては、地区計画や建築協定等を活用して、良好な居住環境の保全と併せて良好な景観形成を推進します。

道路や公園等の都市基盤整備が必要な低層住宅地においては、住民の意向・要望を把握しつつ、地区計画等を活用した計画的な居住環境の改善を検討します。

### 【一般住宅地】

一般住宅地では、住居系以外との用途複合化を念頭に置く住居系用途地域（第一種・第二種中高層住居専用地域、第一種・第二種住居地域）の指定により、戸建住宅・共同住宅を基本としつつ、一定程度の商業・業務系土地利用の立地も許容した土地利用を誘導します。

### 【住工複合地】

住宅と工場等が混在する住工複合地においては、土地利用の実態及び目指すべき土地利用の方向性を踏まえながら、本来あるべき用途地域への見直しを検討します。

また、住居系又は工業系のどちらかへの用途純化を進める必要がある住工複合地については、望ましくない用途を制限する特別用途地区や地区計画等の指定を通じた段階的な用途純化の誘導も検討します。

### 【工業地】

本市の工業生産の活動拠点となる工業地においては、工業系用途地域の指定と都市基盤整備により、工場や流通業務施設のための操業環境の維持に努めるほか、新たな企業の誘致を推進します。

なお、工業地域・準工業地域を指定する工業地においては、特別用途地区や地区計画の指定により工業系土地利用以外の土地利用への転換を抑制することも検討します。

新たな工業地を整備する際には、地区内及び周辺の都市基盤整備と併せて、操業環境維持を目的とする地区計画の活用を検討します。

### 【計画的に都市的土地利用への転換を図る区域】

計画的に都市的土地利用への転換を図る区域においては、市街地に近接した地域特性を踏まえて土地の有効利用を検討し、公共公益施設や新規流入人口の居住の受け皿等として計画的な開発を調整・誘導します。

特に、広丘高出、広丘堅石、野村桔梗ヶ原、レゾナック西側においては、優先的に開発の調整・誘導を検討します。

## 2) 自然的土地利用を優先するエリア

### ① 田園ゾーン

#### 【集落地】

農山村の生活拠点については、立地適正化計画で定める生活機能維持区域の指定・運用によって、住民の日常生活に必要な都市機能の維持を図ります。

また、市街化調整区域の地区計画の指定・運用により、農山村地域のコミュニティ維持・活性化に向けた柔軟な土地利用を推進するほか、集落地内の遊休農地の有効活用を検討します。

#### 【農地】

農用地区域に指定された優良農地については、今後も保全を図ることを原則とします。また、市街地に隣接する遊休農地の活用を検討するなど、都市計画の観点からも積極的に都市農地の保全・活用を図ります。

さらに、農家の規模拡大や生産性向上による農業の安定経営を支援し、農地などの生産資源を集約するとともに、果樹園の集約と継承を促進し、世界的なワイン・ぶどうの産地の維持発展へとつなげます。

また、現行の市街化区域に隣接した幹線道路沿道など、今後開発圧力が高まることが予想される区域や、地域未来投資促進法等の活用により地域の特性を生かした産業の発展が期待できる区域については、関係機関との協議の上で計画的な土地利用を検討します。

### ② 環境保全ゾーン

#### 【森林】

市域の大半を占める森林については、災害防止、生態系保全等の多面的機能が維持されるよう、適正な維持・管理を図ります。

里山など、市街地に近接する森林については、自然学習や自然とふれ合う場として活用を図ります。

#### 【自然公園】

八ヶ岳中信高原国定公園高ボッチ高原や塩嶺王城県立公園等においては、自然・景観資源の保全を図るとともに、生態系等への配慮、周辺自然環境との調和を前提としつつ、観光資源としての利活用を検討します。

### 3) 都市と自然の調整を図るエリア

#### 【土地利用促進区域】

土地利用促進区域では、地域の特性に配慮しながら土地の有効利用を検討するものとし、公共公益施設や新規流入人口の居住の受け皿等や、新たな立地企業の受け皿となる工業拠点の形成など、計画的な開発を調整・誘導します。

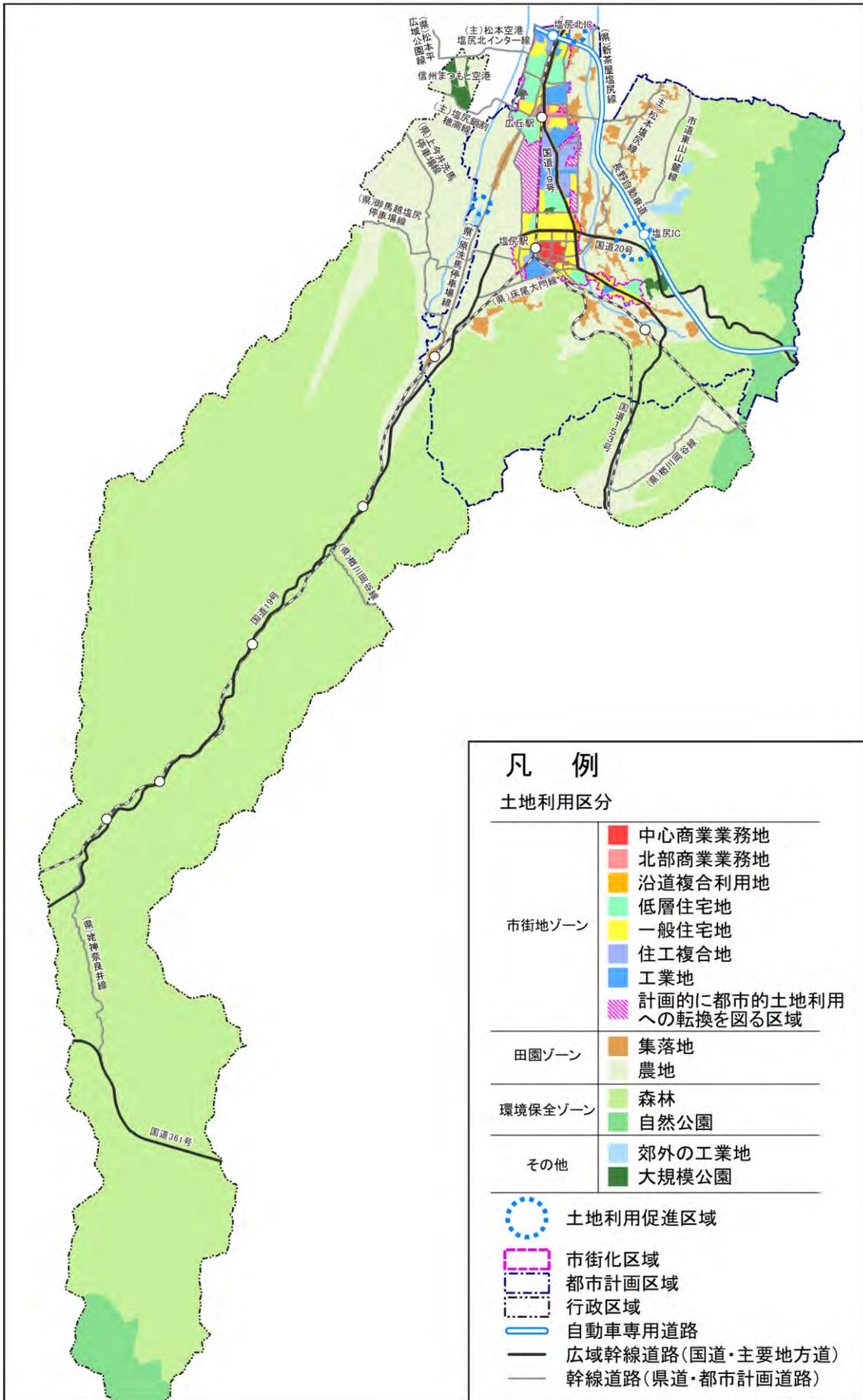
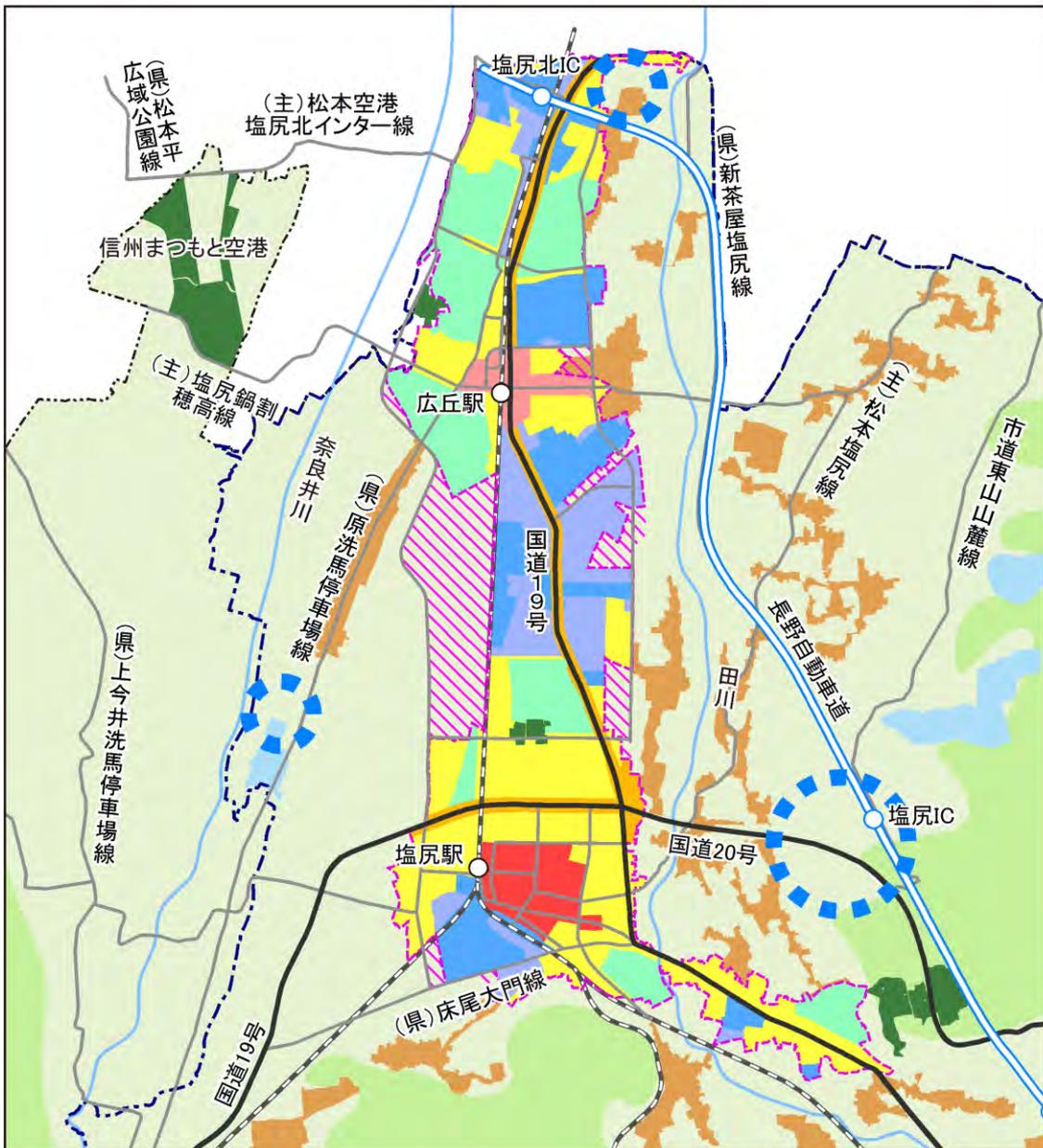


図 土地利用方針図（全域）



凡 例 土地利用区分

市街地ゾーン	<span style="color: red;">■</span>	中心商業業務地	<span style="border: 1px dashed blue; border-radius: 50%; padding: 2px;">●</span> 土地利用促進区域 <span style="border: 2px dashed magenta; padding: 2px;">■</span> 市街化区域 <span style="border: 2px dashed black; padding: 2px;">■</span> 都市計画区域 <span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">■</span> 行政区域 <span style="border-bottom: 2px solid blue; width: 20px; display: inline-block;"></span> 自動車専用道路 <span style="border-bottom: 2px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> 広域幹線道路(国道・主要地方道) <span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> 幹線道路(県道・都市計画道路)
	<span style="color: pink;">■</span>	北部商業業務地	
	<span style="color: orange;">■</span>	沿道複合利用地	
	<span style="color: lightgreen;">■</span>	低層住宅地	
	<span style="color: yellow;">■</span>	一般住宅地	
	<span style="color: lightblue;">■</span>	住工複合地	
	<span style="color: blue;">■</span>	工業地	
田園ゾーン	<span style="color: magenta;">■</span>	計画的に都市的土地利用への転換を図る区域	
	<span style="color: brown;">■</span>	集落地	
環境保全ゾーン	<span style="color: lightgreen;">■</span>	農地	
	<span style="color: green;">■</span>	森林	
その他	<span style="color: lightgreen;">■</span>	自然公園	
	<span style="color: lightblue;">■</span>	郊外の工業地	
	<span style="color: darkgreen;">■</span>	大規模公園	

図 土地利用方針図（市街化区域拡大）

## 4.2.交通体系の整備方針

### (1) 基本方針

#### ① 広域間を連携し、市街地の骨格となる道路網の構築

首都圏及び中京圏にアクセスする高速道路ネットワーク（長野自動車道）の充実と活用を図るほか、信州まつもと空港を活用することで、本市と広域間の連携強化を図ります。

国道19号、国道20号、国道153号を骨格とする梯子型の道路網の構築を柱として、周辺市町村間及び市内地区間の連携強化、産業・物流活動の拡大、災害時の防災機能向上など、様々な機能を果たす広域幹線道路及び幹線道路の整備促進を図ります。

その他、市街地内の交通混雑改善やアクセス向上等の事業効果を考慮しつつ、集中的かつ計画的な都市計画道路等の整備推進を図ります。

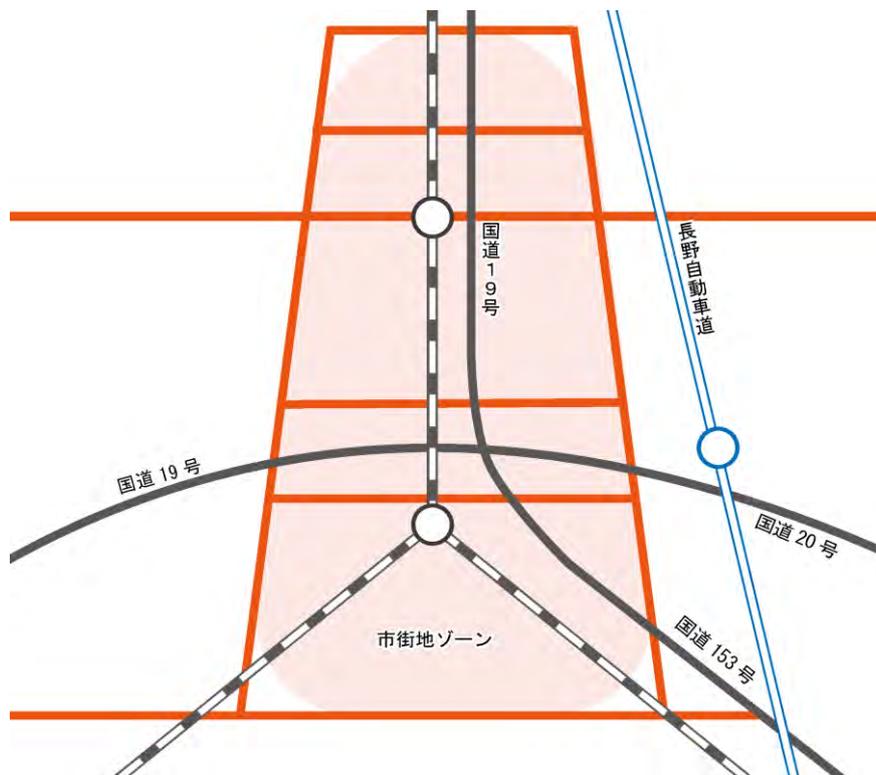


図 本市の梯子型道路網のイメージ

#### ② 次世代モビリティを活用した持続可能な公共交通サービスの提供

市街地・郊外部といった居住地に関係なく、全ての市民に移動手段を提供することを目指して、塩尻 MaaS プロジェクトの推進を図ります。

自動運転技術や AI 活用型オンデマンドバスなどの次世代モビリティサービスを積極的に導入するほか、ライドシェアの導入支援等を通じ、高度で持続可能な公共交通サービスの提供を図ります。

#### ③ 誰もが安全で快適に移動できる歩行者空間の整備

市民の日常生活に密接に関連する生活道路に関しては、狭あい区間の解消やバリアフリー化等を通じて、歩行者空間の安全性・快適性の向上を図ります。

中心市街地や観光地等などでは、居心地が良く歩いて楽しい空間づくりに取り組むことで、徒歩等による回遊行動の促進を図ります。

## (2) 整備方針

### 1) 道路網

#### ① 自動車専用道路の利便性向上

長野自動車道の新スマートインターチェンジの整備・開設を検討するとともに、新スマートインターチェンジを含む市内各インターチェンジから市街地等へのアクセス向上を図ります。

#### ② 広域幹線道路の整備促進

本市の市街地の骨格を形成し、道路交通の大動脈となる国道 19 号については、交通混雑の解消、災害時の安全性確保等の観点から、早期の四車線拡幅（高出交差点までの未整備区間 3.3km）を促進します。

その他、梯子型道路網の骨格を担う国道 20 号、国道 153 号についても、未改良区間等の整備を検討するほか、辰野町～塩尻市間を結ぶ国道 153 号両小野バイパスの整備を促進します。

#### ③ 幹線道路の整備促進

塩尻市と松本市を結ぶ片丘バイパスの整備を促進します。

また、市内南北方向のアクセス性向上につながる都市計画道路の広丘東通線及び広丘西通線の整備を促進するほか、長期未着手の都市計画道路については見直しを検討します。

さらに、近隣市町村及び農山村と市街地間を連絡する県道御馬越塩尻停車場線、県道床尾大門線の整備を促進します。

### 2) 公共交通

#### ① 鉄道の利便性向上

鉄道利用者の維持・増加に向けて、鉄道以外の交通モードとの連携強化（乗換利便性の向上、乗降場所確保等）を通じて、鉄道駅の交通結節点機能の維持を図ります。

また、より多くの人々が安心して鉄道駅を利用できるよう、駅舎・駅前広場等のバリアフリー化等を検討します。

#### ② バスサービスの維持・向上

市民の身近な移動手段として利用されている地域振興バス「すてっぷくん」に関しては、利用者ニーズに合わせたダイヤ改正や経路見直しを重ね、「フリー降車制度」や「速達便」、「区間型のデマンド運行」などの様々な運行形態を組み合わせることで、効率的で効果的な運行を図ります。

また、「すてっぷくん」の利用状況等を踏まえた上で、段階的に AI 活用型オンデマンドバス「のるーと塩尻」への転換可否を検証していきます。今後、「のるーと塩尻」は、新たな市街地内の移動手段として定着・利用拡大を図ります。

### 3) 自転車・歩行者空間

#### ① 自転車空間の整備

通勤、買物、観光など、日常生活の中で気軽に使える移動手段として、中心市街地や観光地におけるシェアサイクルポートの設置を推進します。

さらに、自転車利用者が安全で快適に通行できるよう、無電柱化やバリアフリー化等による自転車移動空間の確保を検討します。

#### ② 歩行者空間の整備

中心市街地や観光地等では、歩行者優先の空間整備と併せて、電線地中化や道路美装化を検討することで、居心地が良く歩いて楽しい空間づくりを進めます。

また、自家用車を利用しない子供や学生、高齢者等でも安全に移動できるよう、身近な生活道路や通学路等を中心に、狭あい区間の解消、歩行空間のバリアフリー化、交通安全施設の整備を図ります。

さらに、歩行者や自転車の通行が多い幹線道路における歩道設置事業を促進するとともに、今後は、高齢者等の移動手段となるパーソナルモビリティの導入を想定した道路空間の再編についても検討します。

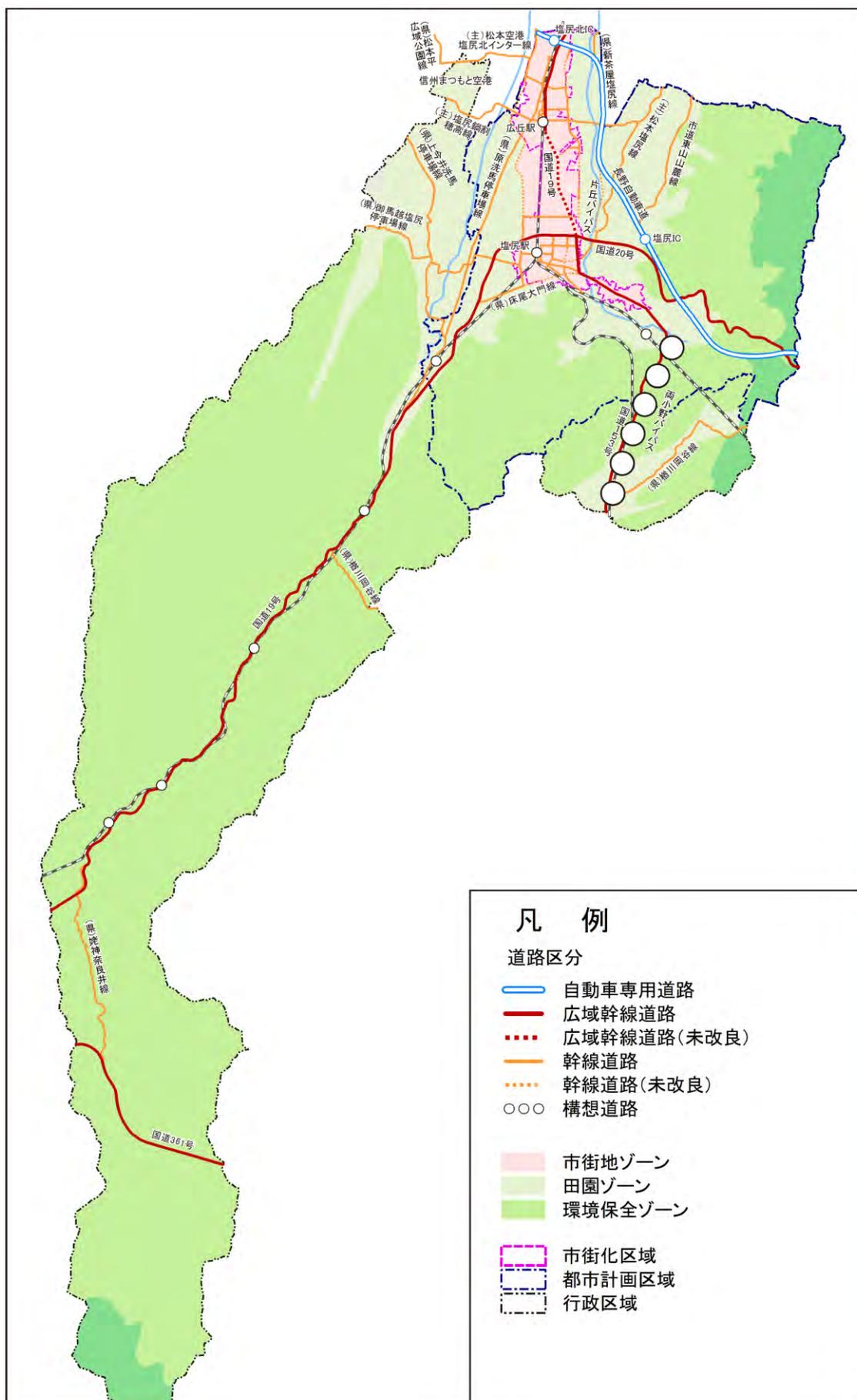
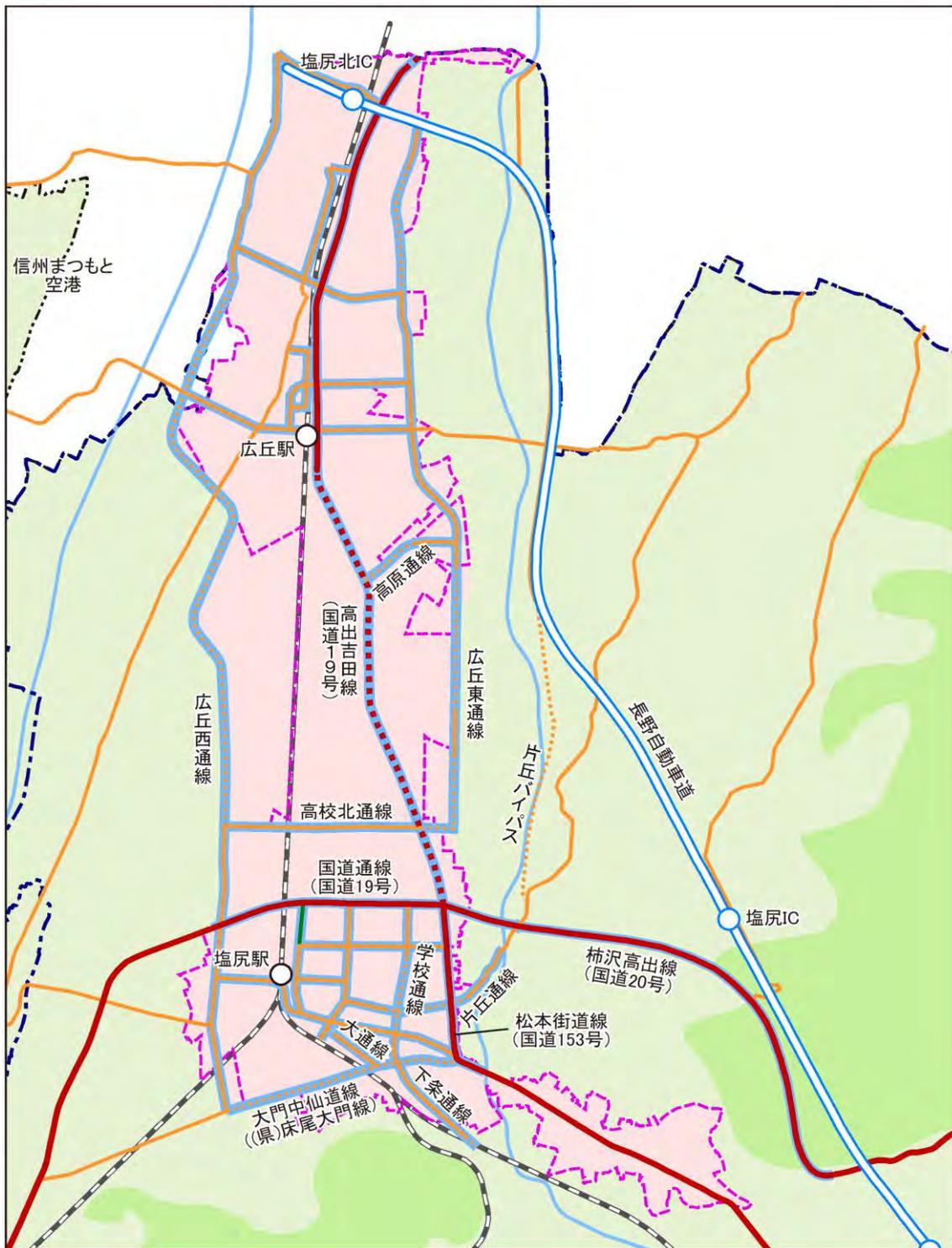


図 道路網整備方針図（全域）



凡 例	
	自動車専用道路
	広域幹線道路
	広域幹線道路(都市計画道路)
	広域幹線道路(都市計画道路):未改良
	幹線道路
	幹線道路(都市計画道路)
	幹線道路(都市計画道路):未改良
	区画道路(都市計画道路)
	幹線道路(バイパス計画)
	市街地ゾーン
	田園ゾーン
	環境保全ゾーン
	市街化区域
	都市計画区域
	行政区

図 道路網整備方針図(市街化区域拡大)

## 4.3.公園緑地の整備と自然環境保全の方針

### (1) 基本方針

#### ① 都市を取り巻く多様で豊かな自然環境の保全と利活用

本市を取り巻く森林や河川は、多様な生物の生育生息環境、水源涵養や土砂災害防止、二酸化炭素吸収源など多様な機能を有することから、今後もその保全を図り、次世代へと継承を図ります。なお、これら豊かな自然環境は、多くの人々を引きつける観光資源にもなることから、自然環境や景観の保全を前提としつつ、新たな観光資源としての利活用も検討します。

市街地に近接する里山や森林、歴史的・文化的な資源と結びついた緑地などは、市街地にうるおいを与える緑として、また、自然の中で生き物に直接触れあえることができる環境学習の場として、今後もその保全及び適正管理を図ります。

#### ② 利用者ニーズに対応した多様な公園の整備

市街地においては、日常生活における憩いの空間、災害時における避難空間となる身近な公園の適正配置を図ります。

また、週末等を中心に家族連れなど多くの人々が一日遊べるような、大規模公園の再整備を図ります。

#### ③ 防災性や魅力の向上につながるGXの推進

カーボンニュートラルの実現に向け、産学官の連携によるGX（グリーントランスフォーメーション）の取組を積極的に推進します。

特に都市の防災性や魅力の向上につながるGXを推進するため、公園・緑地に関しては、貯留・浸透施設の設置、防災資機材の設置等を通じて、防災性向上につながるような整備を図るほか、公共施設や民間施設の敷地における緑化推進によって、緑豊かで魅力的なまちなかの創出を図ります。

### (2) 整備方針

#### ① 自然環境や緑地の保全と利活用

田園地帯に広がる森林・農地については、市街化調整区域をはじめとする都市計画制度により、計画的な保全を図ります。

また、森林、樹林地に関しては、林業事業者の育成・支援を通じた保全を図るほか、里山保全地域における自然環境に関しても、保全活動団体の確保・育成を通じた保全と活用を図ります。

森林、樹林地に立地している産業廃棄物処理施設等は、住民、事業者、行政が連携し、安全性、信頼性の向上を図るとともに、施設周辺の景観の保全に努めます。また、不法投棄の未然防止に向けて、関係機関と住民が連携し監視及び通報体制の強化を図ります。

八ヶ岳中信高原国定公園高ボッチ高原をはじめとする自然公園については、自然環境及び生態系等の保全に配慮しつつ、観光面等での利活用も検討します。また、信州塩尻農業公園チロルの森（閉園中）についても、自然環境の保全を図りつつ、今後の活用方法について検討します。

その他、平出遺跡公園の樹木や郷原街道沿いの家々の敷地の緑、神社の社叢など、歴史的・文化的な資源と結びついた身近な緑の保全を検討します。

## ② 新たな公園・広場等の整備

塩尻市と松本市にまたがる松本平広域公園（信州スカイパーク）については、陸上競技場等を中心とした整備を促進します。また、平出遺跡を活用した新たな平出博物館の整備を検討します。

土地区画整理事業や開発行為等による公園整備を推進するほか、公園設置要望のある公園空白地帯においては、地域の実態や利用者ニーズも考慮しながら、新たな公園広場等の確保を検討します。

## ③ 既存公園のリニューアル

北部公園、長者原公園等の既存公園については、利用者ニーズも考慮しながら再整備を検討します。また、公園の再整備時には、民間事業者の資金・ノウハウを活用した維持管理に向けて、Park-PFI の導入についても検討します。

その他、市内の既存公園に関しては、老朽化した遊具等の更新や適正な維持管理を図りつつ、防災機能の向上に向けた透水性舗装・保水性舗装の導入についても検討します。

また、公園に対する愛着を持ち、より多くの市民に利用してもらうよう、地域住民が参画する公園の維持管理・運営体制づくりについても検討します。

## ④ 緑化の推進

幹線道路の歩行空間においては、歩行者の通行状況だけでなく、街路樹の剪定・除草・診断などの維持管理コスト等も考慮して、持続可能な緑の配置及び維持管理を図ります。

また、太陽光パネルの設置場所との住み分けも考慮しながら、公共施設及び民間施設における建築物屋上や壁面の緑化を検討するほか、一般の住宅地においても緑地協定等の締結を通じた緑化推進を図ります。

なお、今後、具体的なエリアを対象として緑化を推進する際には、官民連携でグリーンインフラの導入を推進することを目的に「グリーンインフラエリアビジョン」の策定についても検討することとします。

## ⑤ 環境負荷の軽減

地球環境への負荷軽減を目指し、住宅や事業所に対する高断熱素材、太陽光パネル、蓄電池・蓄エネ給湯器等を備えた ZEH（ゼロエネルギーハウス）や ZEB（ゼロエネルギービル）の建設を誘導します。また、既存の住宅・事業所においても、屋上等への太陽光発電パネル等の設置、省エネ性能の高い機器・設備の導入促進や、カーボンニュートラルの実現に向けて、公共施設等に電気自動車（EV）などの充電スタンドの設置を推進します。

さらに、豊富な森林資源を活用した木質バイオマス発電電気の有効利用や、薪ストーブやペレットストーブなど木質バイオマス設備の導入を支援し、再生可能エネルギーの利用を促進します。

なお、太陽光、風力等の再生可能エネルギーの導入にあたっては、台風、豪雨に伴う斜面崩落等の災害発生、景観の阻害・破壊、周辺生活環境への影響等に十分配慮するものとします。

## 4.4.河川・上下水道の整備方針

### (1) 基本方針

#### ① 安全で快適な河川空間の整備

本市を流れる河川においては、安全で快適な河川空間の整備を図りつつ、都市にうるおいや安らぎを与える美しい河川空間として整備を図ります。

また、こうした河川整備と一体となって、人々が水辺に触れ合える空間や機会の提供を図ります。

#### ② 公共用水域の水質保全と安全で安心できる水道供給

公共用水域の水質保全を図るため、整備された下水道施設の適切な維持管理を図るとともに、公共下水道区域の見直しによるさらなる生活環境の向上を図ります。

また、近年多発化する集中豪雨及び豪雨災害の経験も踏まえ、雨水幹線等の整備によって、都市内の雨水処理機能の向上を図ります。

さらに、安全で安心できる水道供給のために、水道水源の保全と効率的な上水道の供給を図ります。

#### ③ 上下水道施設の効率的な維持管理と長寿命化

老朽化が進む上下水道施設については、適切な維持管理及び修繕、計画的かつ効果的な更新を通じて、施設の長寿命化を図ります。

また、健全な上下水道経営を維持する観点から、上下水道事業の広域化・広域連携に向けた検討を進めます。

### (2) 整備方針

#### ① 河川空間の整備

奈良井川などの一級河川については、豪雨時の浸水被害防止に向け、河川改修などの整備検討や堆積物の除去などの維持管理を実施します。

奈良井川をはじめ、市内を流れる田川、小曾部川、松葉沢川などの河川においては、市民が水とふれあうことのできる親水公園の維持管理を図るとともに、必要に応じて新たな親水公園を検討します。

また、河川浚渫等による安全で美しい河川空間の整備を図ることと併せて、クリーン塩尻パートナー制度を活用した美化活動を継続するほか、環境学習出前講座等による水辺で自然と触れ合う機会の提供を図ります。

#### ② 公共下水道の整備

公共下水道計画に基づき、計画的な污水排水施設整備を推進します。

また、豪雨時の浸水被害防止、市街地の生活環境向上に向け、雨水幹線等の整備を推進します。

#### ③ 上下水道施設の維持管理・長寿命化

下水道処理施設の適切な維持管理を図るとともに、施設全体の持続的な機能確保及びライフサイクルコストの低減を目的とする長寿命化対策に取り組みます。

老朽化がみられる上西条浄水場の改築を進めるほか、上下水道施設及び管路の耐震化を図ります。

## 4.5.景観形成の方針

### (1) 基本方針

#### ① 塩尻らしさを感じられる景観の保全

北アルプス、鉢盛連峰、東山・高ボッチ山、中央アルプスなどの山岳部の眺望の保全を図るとともに、これら山並みと一体となった塩尻市らしい田園風景の保全を図ります。

また、塩尻市の歴史を現在に伝える旧街道沿いの歴史的な町並みの保全・継承を図ります。

#### ② 田園都市にふさわしい都市景観の形成

駅周辺やインターチェンジ周辺、公共施設周辺や主要な幹線道路沿道など、多くの人々を迎え入れる空間において、ゆとりとうるおいを感じられる都市景観の形成を図ります。

また、それ以外の住宅地等においても、緑豊かでゆとりある住宅地の形成を図ります。

#### ③ 協働による景観づくりの推進

良好な景観を保全するだけでなく、将来にわたって育成していくために、市民、企業、行政の協働による景観づくりを推進するとともに、景観づくりを担う人材の育成、市民の主体的な活動の支援を図ります。

### (2) 整備方針

#### ① 塩尻らしさを感じられる景観

山並みの眺望の保全を図るため、市街地等からの山並みが望める眺望点を把握・共有しつつ、建築物の高さ制限の導入について検討します。

桔梗ヶ原の果樹園や市内に広がる農地や里山を保全することで豊かな田園景観の保全を図るとともに、新規就農者確保を通じて遊休荒廃農地の解消を図ります。また、川沿いに連なる段丘林は奈良井川等の景観を特徴づける重要な要素であり、急傾斜地の災害防止機能にも関係する緑地でもあることから、計画的な保全を図ります。

奈良井宿や木曾平沢の町並みなどの歴史的景観については、伝統的建造物群保存地区制度等を活用して積極的な保全を図ります。また、奈良井宿や木曾平沢駅周辺に加え、平出遺跡公園、塩尻宿、小野神社の祭礼に関しては、「歴史的風致維持向上計画」における歴史的風致に位置づけ、歴史的・文化的景観の維持向上を図ります。

#### ② 田園都市にふさわしい都市景観

市民だけでなく、市外からの人々も迎え入れる塩尻駅周辺や広丘駅周辺においては、駅前広場や道路沿道の街路樹の維持管理を通じて緑豊かな景観の形成を図ります。

道路や公園、公共施設等の公共空間は、電線類の地中化、道路の美装化など、まちづくりのモデルとなる景観の形成を検討します。

住宅地や工場周辺においては、地区計画等を活用した良好な景観の保全又は形成を図ります。

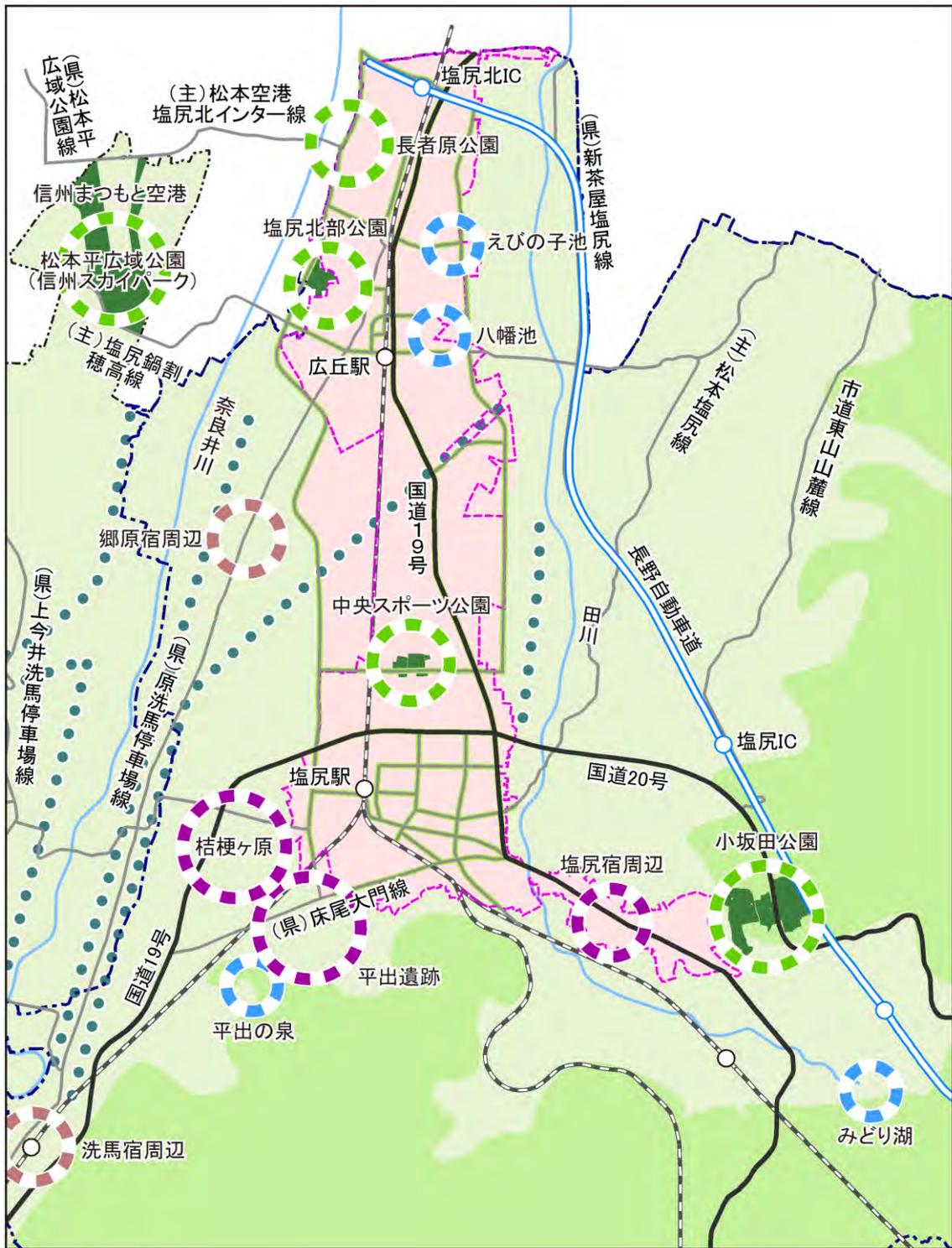
#### ③ 協働による景観づくり

住民が主体となった建築協定や緑地協定、景観育成住民協定等の活用により、地域の実情に合わせた景観形成の誘導を図ります。

市民、企業、行政の協働による景観づくりの推進体制を整備するとともに、景観に関する情報発信や啓発活動の推進を図ります。



図 公園緑地整備、河川整備、景観形成の方針図（全域）



凡 例		
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#006400;"></span>	都市公園	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px dashed green; border-radius:50%;"></span> 緑の拠点
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#90EE90;"></span>	自然公園	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px dashed purple; border-radius:50%;"></span> 歴史・観光拠点
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#D9F7D9;"></span>	農地・集落地	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px dashed blue; border-radius:50%;"></span> 水辺空間
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#C8E6C9;"></span>	森林	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px dashed red; border-radius:50%;"></span> 歴史を残す緑
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#90EE90; border:1px solid green;"></span>	街路樹のある緑 (都市計画道路)	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#FFC0CB;"></span> 市街地ゾーン
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px solid green; border-radius:50%;"></span>	段丘林	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px dashed purple;"></span> 市街化区域
		<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px dashed blue;"></span> 都市計画区域
		<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px dashed black;"></span> 行政区域
		<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border-bottom:1px solid blue;"></span> 自動車専用道路
		<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border-bottom:1px solid black;"></span> 広域幹線道路(国道・主要地方道)
		<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border-bottom:1px solid gray;"></span> 幹線道路(県道・都市計画道路)

図 公園緑地整備、河川整備、景観形成の方針図（市街化区域拡大）

## 4.6.都市防災の方針

### (1) 基本方針

#### ① 防災機能向上による災害に強い都市づくり

防災施設の整備、建物の耐震化・不燃化等によって市街地の防災機能の向上を図るとともに、雨水処理・貯留機能の向上によって都市型水害の発生防止を図り、市民が安全で安心して暮らせる災害に強い都市づくりを目指します。また、市街地周辺の森林や中山間地等においても、土砂災害の危険性のある傾斜地等における防災対策の強化を図ります。

さらに、災害後に円滑かつ迅速な復旧・復興が可能となるよう、防災拠点や避難場所等における防災機能の向上を図るとともに、災害時でも機能を維持できる交通ネットワークの整備を図ります。

なお、各種災害への対応については、塩尻市地域防災計画と連携して具体的な取組を進めるものとします。

#### ② 災害リスクを踏まえた土地利用の推進

各種災害関連法令に基づき災害ハザードエリア内の開発抑制を図るとともに、立地適正化計画と連携し、災害リスクの低いエリアへの居住及び都市機能の誘導を図ります。

#### ③ 被災した場合を想定した事前準備の充実

災害発生時は、行政による情報伝達や各種支援が行き届かないことから、災害ハザードマップ等を活用して住民を主体とした避難体制の構築を図ります。

さらに、今後想定外の大規模災害が発生する可能性も視野に入れて、被災した場合の復興準備や、復興の方向性に関する事前検討を進めます。

### (2) 整備方針

#### 1) 地震災害に対する防災・減災の方針

##### ① 建物の不燃化・耐震化の促進

市街地における火災を予防するため、高い建ぺい率・容積率を指定する商業系用途地域をはじめ、木造住宅が密集する地域においては、準防火地域等の制度を活用して建築物の不燃化を促進します。

また、昭和 56 年以前に建築された建物は耐震性が不十分なものが多く存在することから、住宅の耐震診断及び耐震改修の促進により、地震に伴う建物倒壊の防止に努めます。

その他、不特定多数が利用する公共公益施設や防災上重要な公共公益施設については、重点的に耐震改修を推進します。

なお、重要伝統的建造物群保存地区や文化財をはじめ歴史的な建造物については一般的な耐震補強は困難であるため、各建造物の文化的価値等を考慮しつつ、個別に耐震化対策を検討することとします。

## ② 延焼遮断帯となる道路・オープンスペースの整備

地震に伴う市街地火災の延焼を阻止するため、道路、河川、鉄道、公園等によって構成される延焼遮断帯の形成を図ります。特に、市街地の骨格として配置された都市計画道路は、延焼遮断帯としてだけでなく、避難経路や救護活動のための輸送ネットワークとしての機能も担う道路として整備を推進します。

延焼遮断帯となる幹線道路沿道では、街路樹や公園植栽等の設置、沿道建築物の不燃化等により、延焼遮断機能の向上を図ります。

## ③ 消防水利の確保

河川沿いで公園整備等を行う場合には、河川等を消防水利として利用することを想定した水辺空間の整備を検討します。

市街地内では、公共施設や民間事業所等における消火栓・防火水槽の設置拡大を推進するほか、地区・自宅等における消火器の設置促進を図ります。

なお、歴史的町並みや古民家など、火災に弱い木造建物の継承が必要な地域では、消火栓・防火水槽・消火器の設置拡大と併せて初期消火体制の強化に努めます。

## ④ インフラ・ライフラインの防災性向上

災害時等に救急救命や消火活動、物資の輸送等に使用される緊急輸送道路を確保するため、信号機、信号柱等の道路施設の耐震化、沿道建築物の耐震化等により、道路の防災性能向上に努めるとともに、道路構造物の定期点検結果に基づき、緊急度の高い橋梁等構造物から順次耐震補強を進めます。

また、狭あい道路が多く残る地域においては、消防車等の緊急車両が進入可能な区画道路の整備を図ります。

上下水道・ガス・電気・通信等のライフラインについては、災害による施設の被害を最小限に留め、迅速な応急・復旧対策が進められるよう、耐震性の強化や再生可能エネルギー用の導入を促進します。

## 2) 水害・土砂災害に対する防災・減災の方針

### ① 河川改修・土砂災害対策の推進

市内を流れる河川については、水害から生命・財産を守るため、河川改修や河川堤防強化を推進します。また、土砂災害ハザードエリア内における砂防事業や急傾斜地崩壊対策事業の推進を図るとともに、中山間地における避難路を確保するなど、孤立集落発生を防止を図ります。

### ② 雨水処理及び雨水貯留機能の向上

市街地の浸水被害を防止するため、道路改良等にあわせた雨水幹線等の整備による雨水処理機能の向上を図るとともに、学校グラウンドや公共施設等を利用した雨水貯留浸透施設の導入を検討します。

### ③ 安全性の高いエリアへの立地誘導

現在の立地適正化計画における居住誘導区域には災害リスクが高い「土砂災害特別警戒区域」、「急傾斜地崩壊危険区域」、「地すべり防止区域」、「家屋倒壊等氾濫想定区域」、「浸水想定区域（想定最大規模）想定浸水深3m以上の範囲」は含まれていませんが、新たな災害リスクが明らかになった場合は、居住誘導区域等の随時見直しを検討します。

災害ハザードエリア内に立地する住居や公共施設等については、今後の更新や再編等のタイミングとも調整を図りつつ、災害リスクの低いエリアへの移転を検討します。

## 3) 避難対策強化の方針

### ① 避難路・避難場所の確保

各種防災対策の進捗や新たに把握される災害リスク等を踏まえて、災害ハザードマップの継続的な更新を行うとともに、災害発生時に円滑かつ迅速な避難行動が行われるよう、市民等に対する災害ハザードマップの周知徹底を図ります。

自宅等から避難所まで安全に避難できるよう、狭あい道路の拡幅整備による避難路確保に努めるほか、一時的に避難できる公園やポケットパーク等の整備を図ります。また、中山間地においては、道路寸断による孤立集落発生防止のため、幹線道路の防災性向上や林道等の代替道路整備等によって避難路確保に努めます。

地震、水害、土砂災害などの災害リスクを考慮し、災害種別に応じた避難所・避難場所を確保するとともに、住民等に対してその周知徹底を図ります。

被災後の避難生活が長期化することを想定し、ホテル・旅館、トレーラーハウス等を活用した二次避難場所の確保について検討します。

### ② 地域の防災活動拠点の整備

災害発生後に消火・救助活動や被災者生活支援を行う防災設備を備えた防災活動拠点を市内・各地区に整備します。

防災活動拠点や避難場所においては、防災備蓄及び資器材の充実を図るとともに、太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入を進めます。また、既存の防災備蓄倉庫の配置状況等も考慮しながら、防災備蓄倉庫の充実について検討します。

### ③ 帰宅困難者対策の充実

塩尻駅をはじめ市内外から多くの人々が利用する駅周辺では、大規模災害発生時に帰宅困難者が発生することも想定し、帰宅困難者に配慮した避難計画の作成を検討します。

また、駅周辺のオープンスペースや公共施設等を活用し、帰宅困難者の一時退避及び一時滞在が可能な避難場所等の確保に努めるとともに、帰宅困難者に避難場所情報や災害情報等を提供することができる体制の構築を検討します。

#### ④ 防災訓練・避難訓練の実施

住民主体の地域特性に配慮した地区防災マップの作成とマップに基づく避難訓練の実施を積極的に支援するなど、地域住民が主体的に避難することを目的とした「住民主導型警戒避難体制」の構築を図ります。

また、各地区における防災訓練・避難訓練等の実施を働きかけるほか、要配慮者を対象とした地区の避難支援体制の構築を支援します。

#### 4) 復興事前準備の方針

##### ① 市街地復興パターンの事前検討

市街地外も含めて今後様々な災害によって被災する危険性のあるエリアを抽出し、それらの被災状況や地域特性等を踏まえた復興パターンに関する事前検討を進めます。

また、地区が主体となって防災まちづくりを検討する際には、減災・防災に係る取組に加え、復興の観点からも必要な対策や事前準備内容も検討するよう働きかけます。

##### ② 仮設住宅建設箇所等の事前検討

大規模災害発生後に応急仮設住宅の建設を円滑かつ迅速に実施できるよう、災害ハザードエリア及び被災想定箇所の分布、利用可能な公共用地の分布状況、鉄道駅や幹線道路からのアクセス性等から、応急仮設住宅建設箇所の候補地に関する事前検討を行います。また、早期に応急仮設住宅を提供するための庁内体制の構築を図ります。

さらに、大規模災害発生後には、大量の災害ごみが発生することを想定し、災害ごみ等の仮置場に関する事前検討を行います。



### 第3章 地区別構想

地区別構想では、全体構想で示した都市づくりの基本方針や分野別方針をもとに、各地区の特性や課題に応じたまちづくりの目標や方針を定めます。

本市の地区別構想は、住民にとって身近な生活圏のまとまりである次図の 10 地区を対象として定めることとします。

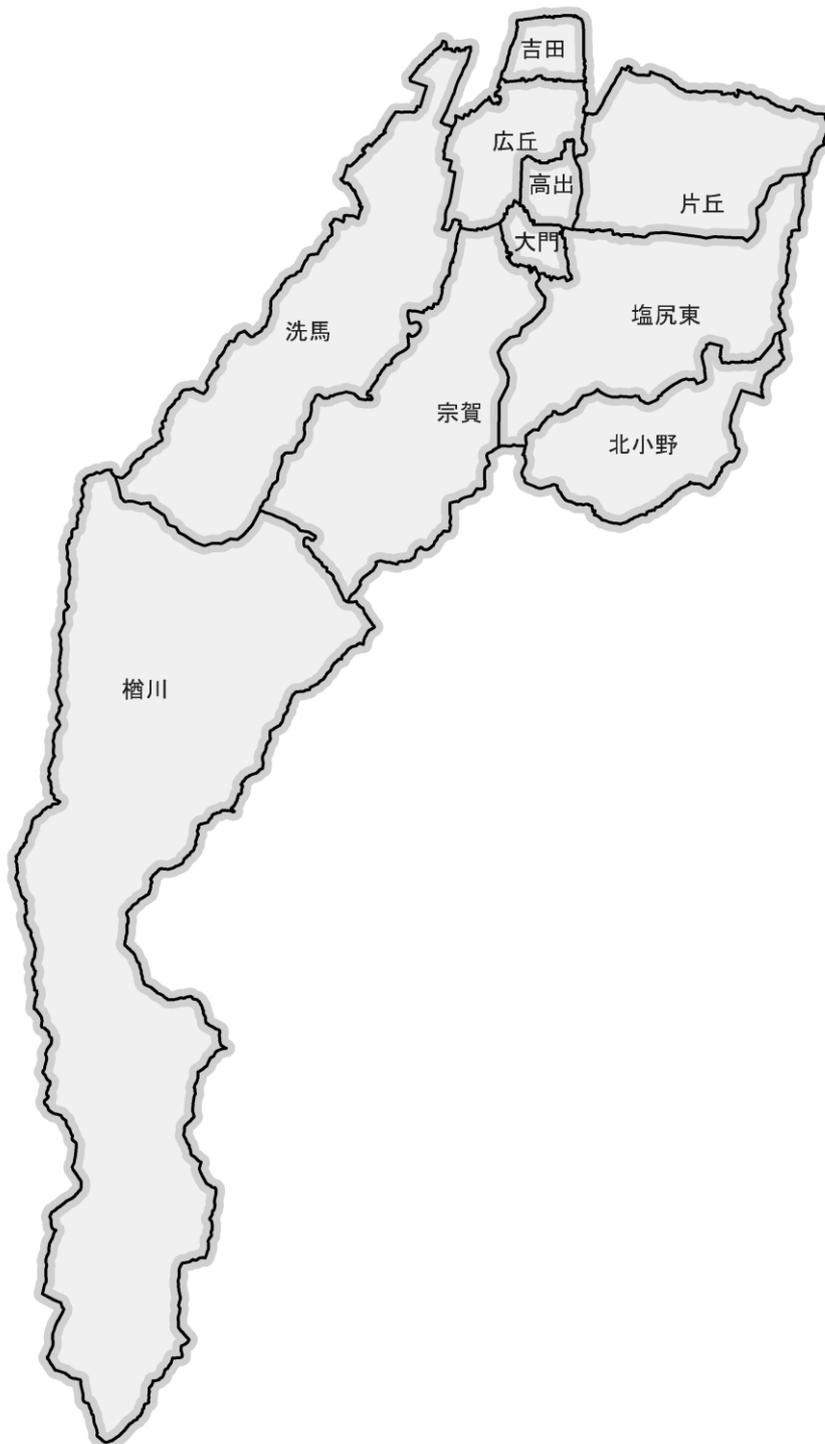


図 地区区分図

# 1 大門地区のまちづくり

## 1.1.地区の現況と課題

### (1) 地区の現況

#### ① 位置・面積等

- ・大門地区は、本市のほぼ中心に位置し、塩尻東地区、広丘地区、高出地区、宗賀地区の4地区と隣接しています。
- ・地区面積は約248haと市内で最も面積の小さい地区です。
- ・地区全域が都市計画区域に指定されており、約93%が市街化区域に指定されています。

#### ② 地区の歴史・成り立ち

##### ○前近代までの主な歴史（～明治時代）

- ・大門地区では、古くから稲作が行われており、弥生時代の土器や銅鐸が発見されています。
- ・江戸時代に中山道の街道沿いに村が形成され、現在でも当時の面影を残す本棟造りの古い民家が残っています。江戸時代終わりまでは、桔梗ヶ原と呼ばれる野原が広がる地区であり、採草のための入会地として利用されていました。

##### ○近代までの主な歴史（明治時代～昭和時代）

- ・明治35年にJR篠ノ井線の一部開通と併せて塩尻駅が開設し、明治44年のJR中央本線の開通によって塩尻駅が中央東線と中央西線の分岐点となり、駅利用を中心とした市街化が急速に発展しました。
- ・昭和37年には、現在の位置に市役所が移庁し、本市の行政の中心地としての役割も担うようになりました。昭和58年、塩尻駅が現在の位置に移転したことにより、駅前通りの人の流れが変化し、大門商店街に向かう人が減少するようになりました。

##### ○現代までの主な歴史（平成時代～令和時代）

- ・昭和から現在にかけて地区内で複数の土地区画整理事業（塩尻、大門原、大門七区、駅西）が施行され、道路や公園等の基盤が整備された良好な市街地が形成されました。
- ・平成5年にイトーヨーカ堂塩尻店が開店しましたが、平成22年に閉店したため、撤退施設を活用して商業施設としてウイングロードビルが開店しました。
- ・平成18年に企業支援や人材育成等を行う環境を整備するために塩尻インキュベーションプラザ（SIP）がオープンしたほか、近年では、市民活動を支援する拠点として「市民交流センター（えんぱーく）」、塩尻市のDX戦略やイノベーションを推進する拠点として「スナバ」、「core塩尻」などがオープンし、市民活動・産業活動を支援する公共施設が多く集積しています。

#### ③ 人口

- ・令和2年時点の地区人口は10,108人であり、過去10年間で460人増加しています。
- ・市内で2番目に人口が多い地区であり、市内で最も高い人口密度（40.8人/ha）を維持している地区です。
- ・令和2年時点の地区内の高齢化率（65歳以上人口割合）は27.1%程度ですが、過去10年間で高齢化率は5.6ポイント上昇しており、市平均以上のスピードで高齢化が進んでいます。



#### ④ 土地利用

- ・地区内の約 55%を宅地（住宅用地・商業用地・工業用地）が占めており、特に住宅用地割合は市内で最も高く、商業用地割合も高出地区に次いで 2 番目に高い水準となっています。
- ・市役所北側や JR 線路西側には、土地区画整理事業によって基盤が整備された良好な住宅地が形成されています。ただし、その周辺には狭あい道路が多く残る既成市街地も分布しています。
- ・一方で、その他空地（平面駐車場、資材置場、空き地等）の割合が高く、地区面積の 6.9%を占めています。
- ・旧塩尻駅周辺に形成された大門商店街に商業店舗や業務施設が集積するほか、国道 19 号沿いには沿道型店舗が立地しています。
- ・市役所、保健福祉センター、総合文化センター、レザンホール、市民交流センター（えんぱーく）、市立体育館など多くの公共施設が集積するほか、多くの商業施設、医療施設、複数の幼稚園・保育所も立地しています。また、地区内には塩尻西小学校のほか、信州介護福祉専門学校が立地しています。

#### ⑤ 交通

- ・地区の東部を国道 153 号、北部を国道 19 号が通り、これら主要幹線道路を骨格に梯子上の道路網が整備されています。
- ・地区内に JR 篠ノ井線、JR 中央本線（中央西線、中央東線）の結節点となる塩尻駅があり、関東圏に連絡する特急あずさ号と中京圏に連絡する特急しなの号が利用できる広域的な交通利便性も備えています。
- ・塩尻駅を起点に各地区を連絡する「すてっぷくん」が複数路線運行されているほか、近年は、AI 活用型オンデマンドバス「のるーと塩尻」が運行されるようになりました。

#### ⑥ 災害リスク

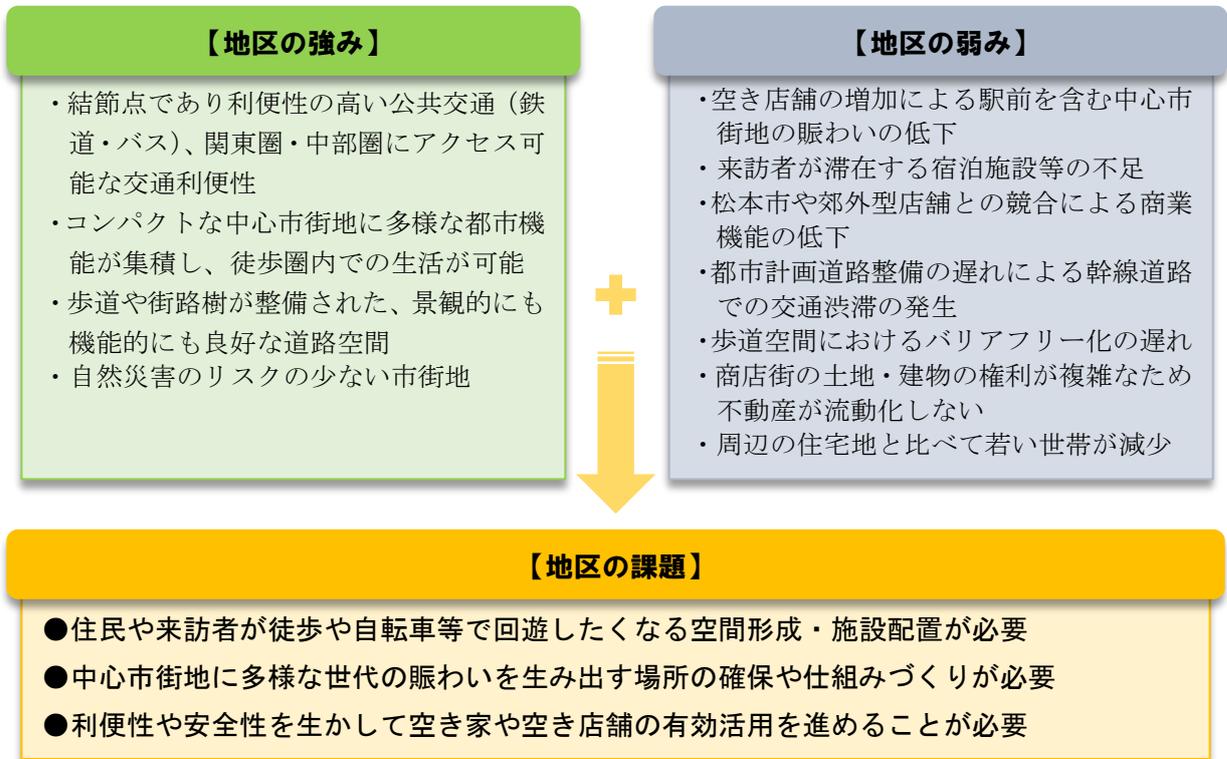
- ・想定最大規模の洪水発生時に想定浸水深 3.0m未満となる範囲が地区東側の田川沿いに分布しています。また、田川沿いの一部は、堤防決壊時に建物が流失する可能性が高い家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）に指定されています。
- ・地区南端の一部に、土砂災害特別警戒区域と土砂災害警戒区域が指定されています。
- ・これらの家屋倒壊等氾濫想定区域、土砂災害警戒区域には、現在、複数の建築物が立地しています。

#### ⑦ 地区の自然・歴史・景観資源

- ・塩尻駅前や市役所周辺など地区内の主要な街路には様々な街路樹が植栽され、緑豊かな沿道景観が形成されています。
- ・地区内では住民の憩いの空間となる多くの都市公園が整備されており、街路樹による緑のネットワークと一体となって、緑豊かな市街地が形成されています。

## (2) 地区の課題

地区の現況や住民からあげられた意見等から、地区固有または相対的にみられる大門地区の強みと弱みを整理し、さらに、地区が持つ強みを伸ばし、地区が抱える弱みを克服する、という観点から、今後大門地区が取り組むべきまちづくり上の課題を整理しました。



(参考) 住民からあげられた地区の強みと弱み (タウンミーティング開催結果より)

強み	弱み
<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活利便性の高さ</li> <li>・良好な住環境</li> <li>・行政施設など多くの施設が集積</li> <li>・災害の少なさ</li> <li>・市内で唯一特急が止まる塩尻駅</li> <li>・徒歩圏内・自転車圏内に必要な施設が集積</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・魅力ある店舗が少ない</li> <li>・商業面での競争力の低下</li> <li>・中心市街地としての活力の低下</li> <li>・都市計画道路2路線（大門中仙道線と片丘通線）の整備の遅れ</li> <li>・でこぼこして歩きづらい歩道が多い</li> <li>・若い世帯の減少</li> <li>・通勤通学時における国道153号の交通渋滞</li> </ul>

## 1.2.地区の将来像とまちづくりの目標

### (1) 地区の将来像

大門地区では、本市の中心市街地・中心商業業務地を抱える地区として、交通結節点機能の強化、都市活動を支える都市機能の集積、良好な住環境の維持・形成により、『**人々を呼び込み、都市全体の成長と賑わいをリードする地区**』を目指します。

### (2) 地区のまちづくりの目標

都市全体の都市づくりの目標を踏まえつつ、地区の課題に対応したまちづくりを進めるため、大門地区のまちづくりの目標を以下のように設定します。

#### 【地区のまちづくりの目標】

- ◎塩尻市の中心拠点・玄関口として拠点性と求心力を高めるまちづくりを進める
- ◎住民や来訪者が歩いて楽しくなる活力とにぎわいあふれるまちづくりを進める
- ◎多様な世代が快適に暮らし、多様な産業が交流するまちづくりを進める

## 1.3.地区のまちづくり方針

### (1) 土地利用の方針

#### ① 都市全体の利便性や魅力向上につながる中心拠点の形成

本市の中心拠点に位置づけられる塩尻駅周辺については、立地適正化計画で定める都市機能誘導区域の指定・運用によって、市全体の都市活動を支える商業・業務、医療・福祉、宿泊等の都市機能の維持・充実に努めます。

また、中心拠点及びその周辺の利便性の高い住宅地については、重点居住誘導区域の指定・運用と併せて、積極的なまちなか居住支援策を推進することにより、中心商業業務地内でのまちなか居住の促進を図ります。

中心拠点では、商業系用途地域の指定により高密度で複合的な土地利用の形成を誘導するとともに、地域の実態や地権者意向等も踏まえつつ、市街地再開発事業も含めた高度利用・有効利用も検討します。

#### ② 計画的な沿道型商業・業務施設の立地誘導と工業集積の維持

国道 19 号沿道に形成されている沿道複合利用地においては、大門商店街を含む中心商業業務地との役割分担を明確にしつつ、自家用車等でのアクセスが主となるロードサイド型の商業・業務施設の計画的な立地を誘導します。

また、市内及び地区内の住民の雇用の場確保の観点から、レゾナックを中心とする工業拠点における工業機能の維持に努めます。

#### ③ 良好な住環境の形成

中心商業業務地周辺の一般住宅地及び低層住宅地においては、良好な住環境の維持・形成を図るとともに、既存住宅地の一部にみられる狭あい道路や行き止まり道路の改善を図ります。

塩尻駅に近接する住宅と工場等が混在する住工複合地では、土地利用の実態及び目指すべき土地利用の方向性を踏まえつつ、必要に応じて用途地域見直しも検討します。

#### ④ 地域の特性や実態に応じた空き家・空き地の適正管理と有効活用

大門商店街を含む中心商業業務地では、今後発生する空き店舗等の有効的な活用や老朽化する施設の共同建て替えなども検討しながら、快適で賑わいのある商店街づくりを進めます。また、商店街や住民等の利用ニーズも踏まえつつ、空き地等の低未利用地をイベント広場として活用することを検討します。

地区内の利用可能な空き家については、移住・定住の促進を図るため、市場流通や利活用の促進を図るとともに、空家等活用促進区域の設定について検討します。なお、倒壊等のおそれのある特定空き家に関しては、適正管理や除却等に対する支援に努めます。

### (2) 交通体系の方針

#### ① 広域連携軸の機能強化と交通結節機能の維持

大門地区は、JR 中央本線・篠ノ井線、国道 19 号、国道 20 号、国道 153 号などの広域連携軸の結節点であり、市内各地域及び各拠点間を有機的に結びつける地域連携軸の結節点でもあることから、塩尻駅及び主要交差点を中心に交通結節点機能の維持に努めます。

## ② 市街地の骨格となる梯子型の道路ネットワークの整備

国道 19 号、国道 20 号、国道 153 号を骨格とする梯子型の道路網の構築に向けて、東西方向の連携強化につながる都市計画道路の整備検討を進めます。

## ③ 公共交通の利便性維持

鉄道、「すてっぷくん」、「のるーと塩尻」の連携強化に加え、新たな交通モードの導入も含めて、地区内の公共交通の利便性の維持・向上を図るとともに、周辺地区から中心拠点へのアクセス性向上を図ります。

## ④ 歩きたくなるまちなか空間の形成

塩尻駅、市役所、大門商店街などを結ぶ歩行者ネットワークを形成するなど、歩いて楽しい回遊性ある歩行者空間の確保に向けた検討を行います。

通勤、買物など、住民が日常生活の中で気楽に使える移動手段として、また、塩尻駅を結節点として来訪する観光客等が地区内を回遊する移動手段として、多くの人が利用する場所におけるシェアサイクルポートの設置を推進します。

## (3) 自然・歴史・景観資源活用の方針

### ① 緑豊かなまちなかの創出

空き地等の低未利用地を活用し、住民の交流や憩いの場となるような緑豊かなオープンスペースの整備を検討します。

また、公共施設や民間施設の敷地における緑化推進により、緑豊かで魅力的なまちなかの創出を目指します。

### ② まちなかを回遊する緑のネットワークの形成

住民と行政の協働により、緑のネットワークを形成する街路樹の維持・保全に努めるとともに、来訪者の回遊や滞留を促進するため、駅前や主要施設への案内板や情報板の設置を検討します。

## (4) 都市防災の方針

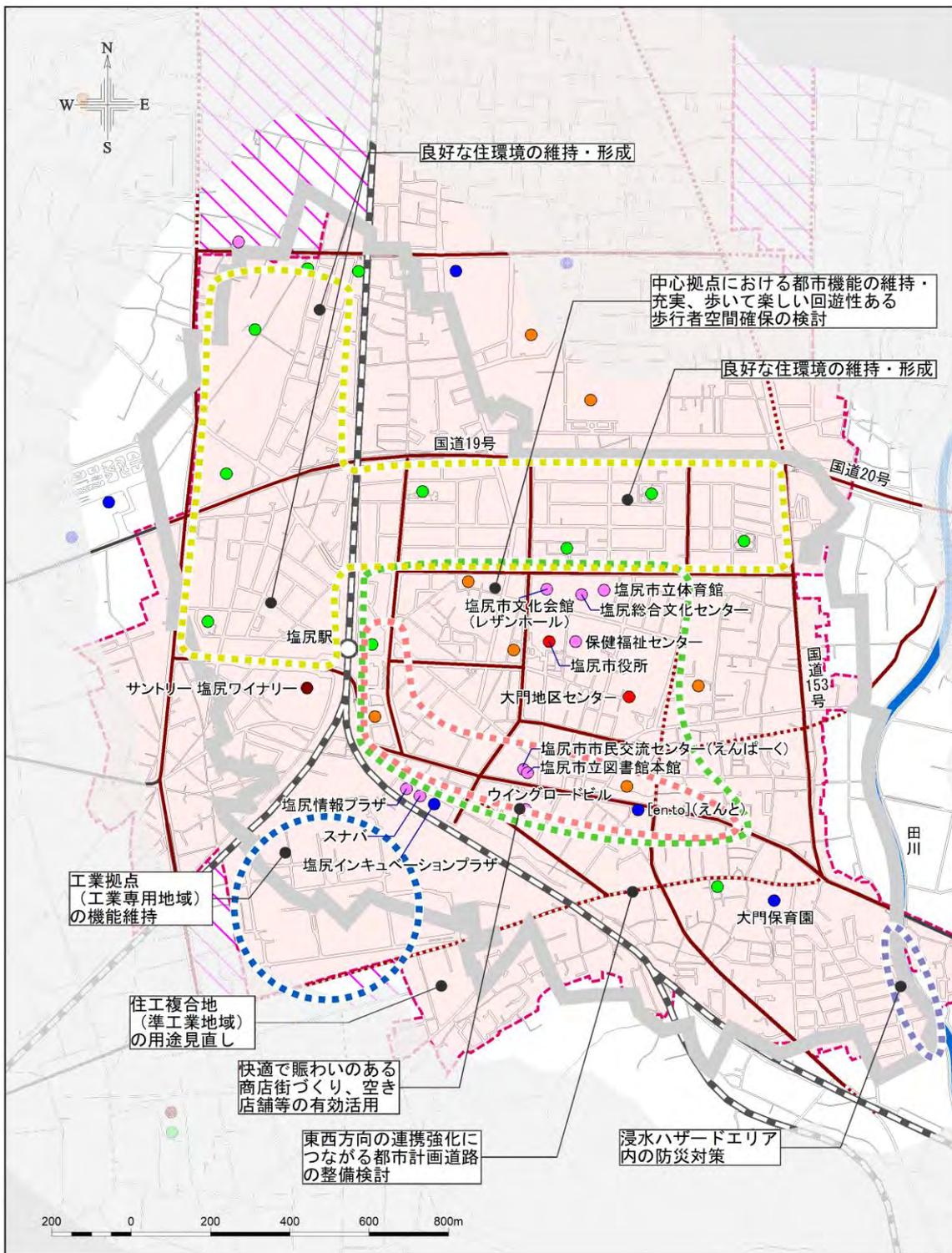
大規模地震発生時における被害を最小限に食い止めるため、住宅や公共公益施設、ライフライン施設の耐震化を進めるとともに、多くの住宅や都市機能が集積する中心商業業務地を中心に、準防火地域等による建物不燃化を促進します。

地震発生時や火災発生時に、身近な避難場所や延焼遮断帯にもなる公園やポケットパークなどのオープンスペースの整備を進めます。

周辺都市及び市内各地域を結び、災害時等に救急救命や消火活動、物資の輸送等に使用される緊急輸送道路を確保するため、道路の防災性能向上や沿道建築物の耐震化等に努めます。

田川の浸水ハザードエリア内に立地する住居や公共施設等については、今後の更新や再編等のタイミングとも調整を図りつつ、災害リスクの低いエリアへの移転を検討します。また、河川内の堆積物の除去等、河川の適切な維持管理の実施に努めます。

その他、地区内のハザード情報の周知を徹底し、警戒避難体制を確立するなど、災害リスクを軽減するためのソフト対策について検討します。



凡 例

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 行政施設</li> <li>● 文化施設</li> <li>● その他の施設</li> <li>● 学校・幼稚園</li> <li>● 公園等</li> <li>● 歴史・観光資源</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 地区界</li> <li>□ 市街化区域</li> <li>□ 都市計画区域</li> <li>□ 土地利用促進区域</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>— 自動車専用道路</li> <li>— 都市計画道路(改良済)</li> <li>— 都市計画道路(未整備)</li> <li>— その他の広域幹線道路・幹線道路</li> </ul>           |  |

図 大門地区のまちづくり方針図



#### ④ 土地利用

- ・地区の東部から南部に山林が広がり、田川沿いの平坦地に稲作・果樹栽培を中心とする農地が形成されています。地区内の約1/4を農地が占めており、宅地（住宅用地・商業用地・工業用地）の割合は10%程度にとどまっています。
- ・国道153号や市道上西条線、五千石街道沿いに集落が形成されており、特に国道153号沿道に大規模工場や店舗・事業所が立地しています。
- ・地区内には小学校・中学校が各1校立地していますが、塩尻東支所等の公共施設等は点在して立地しており、みどり湖駅周辺には一部の都市機能しか集積していない状況となっています。

#### ⑤ 交通

- ・地区内を国道20号と国道153号が通り、大門地区の中心市街地のほか、北小野地区・辰野町方面、岡谷市方面と連絡しています。
- ・地区内にはJR中央本線(中央東線)が通り、みどり湖駅では上り・下り方面とも一日約30の本数(平日)が運行されています。また、塩尻駅を起点に各地区を連絡する「すてっぷくん」(北小野線)と、AI活用型オンデマンドバス「のるーと塩尻」が運行されています。
- ・みどり湖PAには高速バスの停留所があり、東京(新宿)、名古屋、京都・大阪方面に連絡する高速バスが運行されているため、広域的な交通利便性も備えています。

#### ⑥ 災害リスク

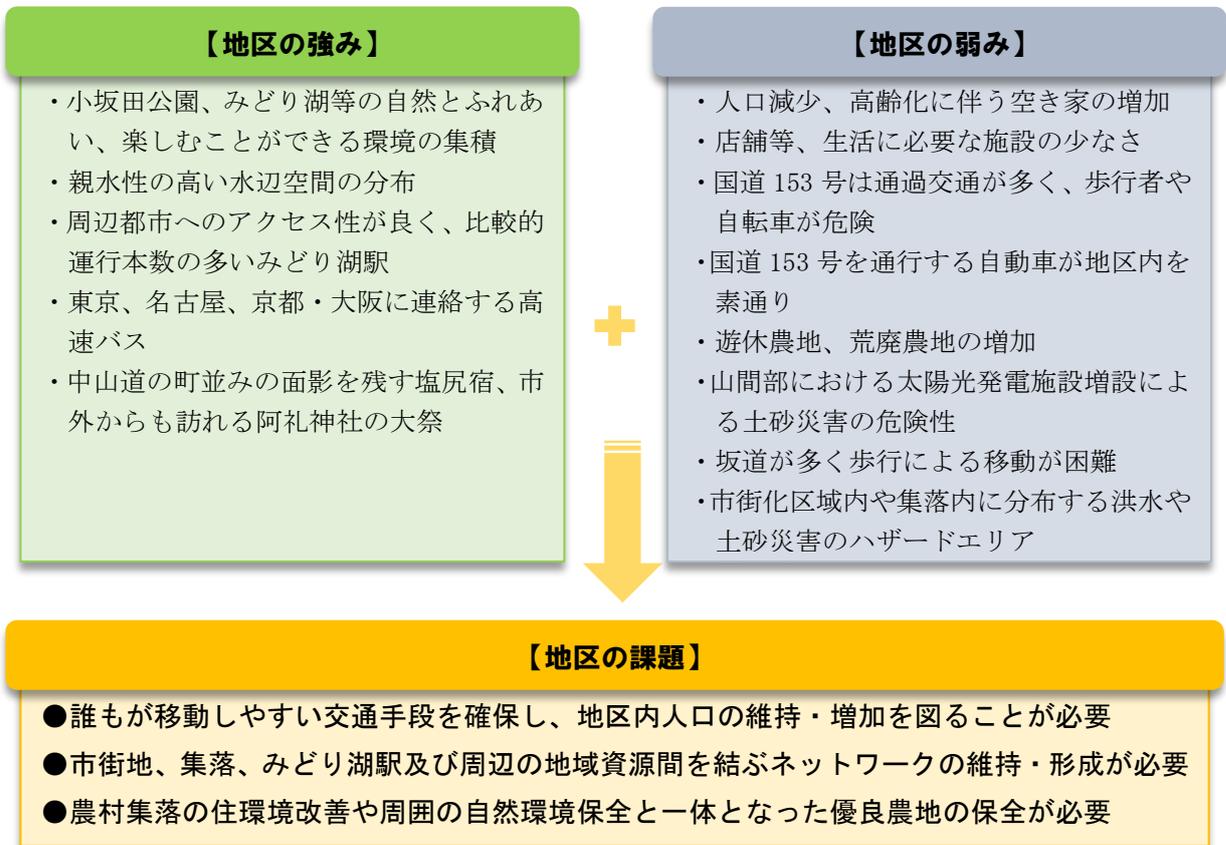
- ・想定最大規模の洪水発生時に想定浸水深3.0m未満となる範囲が地区西側の田川沿いに広く分布しており、地区北部の一部の範囲では想定浸水深5.0m以上となっています。また、田川沿いの一部は、堤防決壊時に建物が流失する可能性が高い家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)に指定されています。
- ・東部から南部に広がる山林部分に、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域が指定されており、市街化区域内や指定既存集落内の一部にも土砂災害の危険性が高いエリアが分布しています。
- ・これら災害ハザードエリア内には多くの建築物が立地しており、水害・土砂災害ともに災害リスクが高い状態となっています。

#### ⑦ 地区の自然・歴史・景観資源

- ・平安時代(延喜)からの長い歴史を持つ阿禮神社をはじめ、塩尻宿の名残を残す名所・旧跡、塩尻宿の屋敷構えを残す国指定重要文化財の小野家住宅など、多くの歴史資源を有しています。
- ・国道20号道の駅と一体となった小坂田公園、釣り等のレジャーに利用されるみどり湖や田川浦湖、みどり湖周辺に整備されたみどり湖花公園など、多くのレジャー施設が分布しています。
- ・市の天然記念物に指定されているウラジロモミ大樹群、諏訪湖や諏訪盆地、霧ヶ峰から八ヶ岳連峰や南アルプス連峰が眺望できる塩尻峠のほか、四沢川上流の水辺と森林、東山の湿原などが地区の主な自然資源となっています。
- ・また、みどり湖堤防下にあるホタル水路では、住民の手によってホタルの保護活動が行われており、下西条の山の神自然園では、地元で自然保護活動が行われているなど、住民による自然保護活動も活発に行われています。

## (2) 地区の課題

地区の現況や住民からあげられた意見等から、地区固有または相対的にみられる塩尻東地区の強みと弱みを整理し、さらに、地区が持つ強みを伸ばし、地区が抱える弱みを克服する、という観点から、今後塩尻東地区が取り組むべきまちづくり上の課題を整理しました。



(参考) 住民からあげられた地区の強みと弱み (タウンミーティング開催結果より)

強み	弱み
<ul style="list-style-type: none"> <li>・近所付き合いが活発で地区の組織がしっかりしている</li> <li>・高速バスをはじめ周辺都市へのアクセス性の良さ</li> <li>・市内で一番大きい夏祭り(阿礼神社の大祭)の開催</li> <li>・自然を満喫できる小坂田公園</li> <li>・豊かな自然環境</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国道 153 号の通行・歩行が危険</li> <li>・国道 153 号が通過点となっている(地区内を素通りされている)</li> <li>・人口減少と少子高齢化の進展</li> <li>・太陽光発電施設設置による土砂災害の危険性</li> <li>・洪水や土砂災害のハザードエリアがある</li> <li>・生活用品や食材を扱う店舗がほとんどない</li> <li>・坂道が多く移動が大変</li> <li>・空き家の増加</li> </ul>

## 2.2.地区の将来像とまちづくりの目標

### (1) 地区の将来像

塩尻東地区では、観光資源の活用とネットワーク化により来訪者を呼び込み、農村集落の安全性向上と優良農地の保全に取り組むことで、『**地域資源のネットワーク化によって住民と来訪者が交流する地区**』を目指します。

### (2) 地区のまちづくりの目標

都市全体の都市づくりの目標を踏まえつつ、地区の課題に対応したまちづくりを進めるため、塩尻東地区のまちづくりの目標を以下のように設定します。

#### 【地区のまちづくりの目標】

- ◎豊かな自然環境を生かしつつ、歴史資源や観光資源に磨きをかけ、若者が魅力を感じられるまちづくりを進める
- ◎地区に多くの人々を呼び込み、滞在・回遊してもらうまちづくりを進める
- ◎地区内で買い物等ができ、安全で快適に暮らし続けられるまちづくりを進める

## 2.3.地区のまちづくり方針

### (1) 土地利用の方針

#### ① 良好な住環境の形成

地区内で買い物等ができ、安全で快適に暮らし続けられるよう、塩尻東支所周辺の生活拠点を中心に、住民の日常生活に必要な機能（行政サービス、教育、福祉、生活利便施設（日用品販売店等））の維持を図ります。

また、国道 153 号沿道については、一般住宅地及び低層住宅地における緑豊かな住環境の維持・形成を図りつつ、既存商業地で日用品の買い物ができる店舗を充実するための取組も検討します。

#### ② 地域特性や立地条件を生かした計画的な開発の誘導

長野自動車道塩尻 IC に近接する立地条件を生かして新たな土地利用を検討し、自然豊かな地域特性を考慮して計画的な開発の誘導に努めます。

#### ③ 優良農地の保全と良好な集落環境の維持

生産基盤としてだけでなく、環境や景観面においても多面的な役割を持つ農地の重要性を認識し、優良農地の保全を図るとともに、農業の担い手確保と併せて遊休農地の利活用を検討します。

また、農村地域のコミュニティ維持・活性化に向け、市街化調整区域の地区計画の決定・運用を通じて、柔軟な土地利用の推進を図ります。

#### ④ 豊かな自然環境の保全・活用

霧訪山やホテルの里、山の神自然園、いの字山など豊かな自然資源の保全に努めるとともに、緑とふれあい、親しめる場としての活用を検討します。

#### ⑤ 地域の特性や実態に応じた空き家・空き地の適正管理と有効活用

地区内の利用可能な空き家については、移住・定住の促進を図るため、市場流通や利活用の促進を図るとともに、空家等活用促進区域の設定について検討します。なお、倒壊等のおそれのある特定空き家に関しては、適正管理や除却等に対する支援に努めます。

### (2) 交通体系の方針

#### ① 交通安全性の向上

周辺都市間を結ぶ骨格的道路であるとともに、小中学校の通学路でもある国道 153 号に関しては、通過交通と生活交通が混在する状態であるため、歩行者や自転車等の安全確保対策を推進します。

また、その他の道路も含め、沿道に点在する歴史資源を楽しむことができる歩行者にやさしい道路づくりについて検討します。

#### ② 公共交通の利便性維持

大門地区の中心拠点や隣接する北小野地区を結ぶ地域連携軸を中心に、公共交通サービスの維持を図るとともに、新たな交通モードの導入についても検討します。

特に、みどり湖駅周辺においては、鉄道以外の交通モードとの連携強化（乗換利便性の向上、乗降場所確保等）を通じ、交通結節点機能の強化を図ります。

### (3) 自然・歴史・景観資源活用の方針

#### ① 市民全体が利用できる公園の整備

緑の拠点に位置づけられた小坂田公園においては、自然とのふれあいやレクリエーション、防災機能の強化、良好な眺望の確保を図ります。また、分水嶺公園など、地区の特徴ある公園の利用促進について検討します。

#### ② 水辺空間の保全と活用

ホタルの里やみどり湖、田川浦湖など、身近な水辺空間の利用を促進するほか、田川浦湖における植生管理の継続を図ります。

地区内を流れる田川では、水とふれあうことのできる親水公園の維持管理を図ります。

#### ③ 地域資源のネットワークによる交流の創出

中山道や三州街道にみられる塩尻宿の名所旧跡など、街道文化を生かした観光振興及び交流促進について検討します。また、みどり湖駅から主要施設を結ぶ観光ネットワークの整備や、阿禮神社など観光地における情報案内の充実について検討します。

多くの観光客等が訪れる霧訪山登山口における駐車場等の適正な管理等を通じて、来訪者を受け入れる環境づくりを推進します。

### (4) 都市防災の方針

浸水被害の発生防止のため、道路改良等にあわせて雨水幹線等の整備を推進することで雨水処理機能の向上を図ります。

土砂災害ハザードエリア内においては、引き続き砂防事業や急傾斜地崩壊対策事業の推進を図ります。

周辺都市及び市内各地域を結び、災害時等に救急救命や消火活動、物資の輸送等に使用される緊急輸送道路を確保するため、道路の防災性能向上や沿道建築物の耐震化等に努めます。また、中山間地における避難路の確保を通じ、孤立集落発生の防止に努めます。

田川の浸水ハザードエリア内に立地する住居や公共施設等については、今後の更新や再編等のタイミングとも調整を図りつつ、災害リスクの低いエリアへの移転を検討します。また、河川内の堆積物の除去等、河川の適切な維持管理の実施に努めます。

その他、地区内のハザード情報の周知を徹底し、警戒避難体制を確立するなど、災害リスクを軽減するためのソフト対策について検討します。

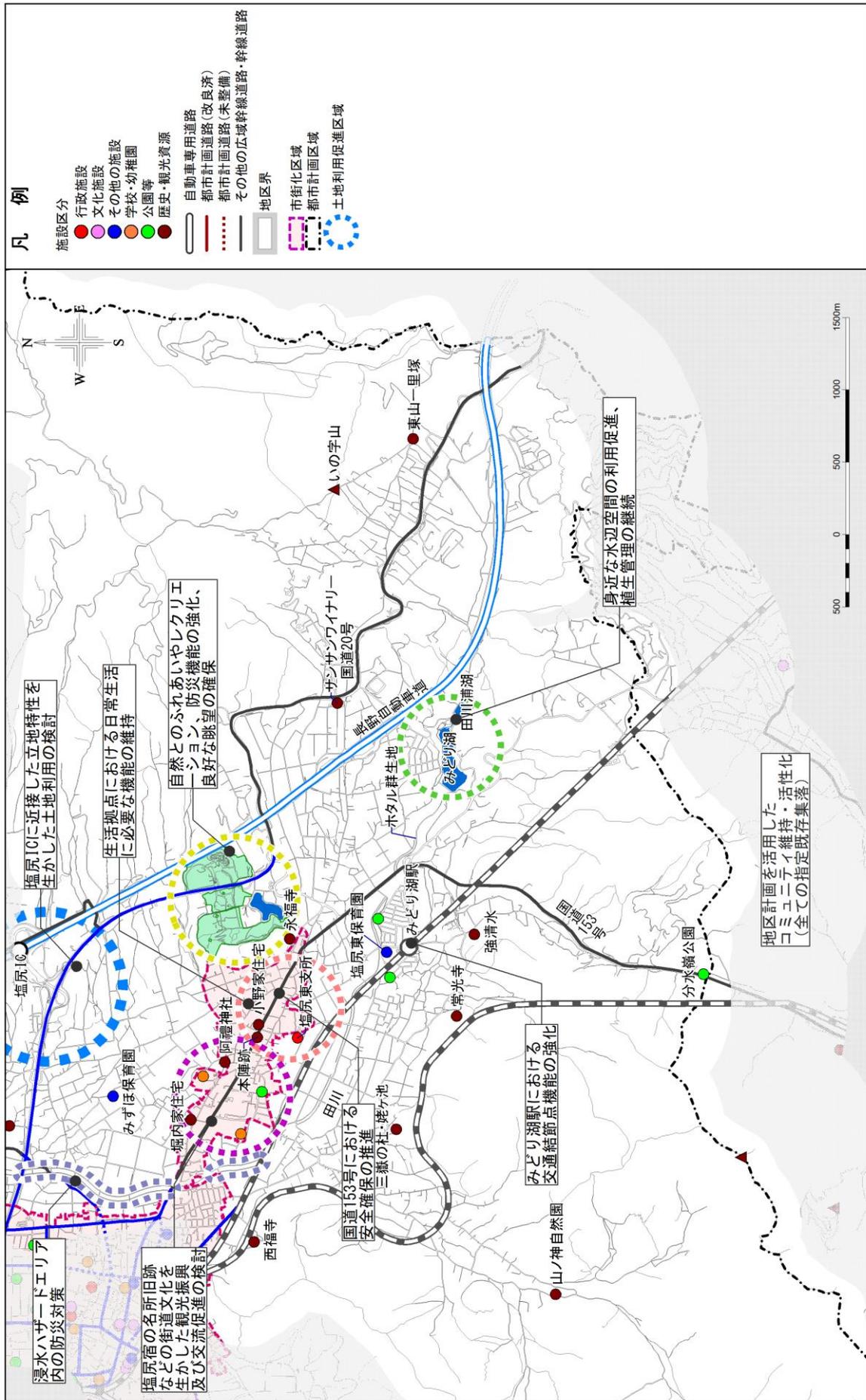


図 塩尻東地区のまちづくり方針図

## 3 片丘地区のまちづくり

### 3.1 地区の現況と課題

#### (1) 地区の現況

##### ① 位置・面積等

- ・片丘地区は、本市の北東部に位置し、市内では塩尻東地区、広丘地区、高出地区の3地区と隣接し、市外では北部が松本市、東部が岡谷市に隣接しています。
- ・地区面積約 2,372ha であり、地区全域が都市計画区域に指定されていますが、その全域が市街化調整区域に指定されています。

##### ② 地区の歴史・成り立ち

###### ○前近代までの主な歴史（～明治時代）

- ・旧石器時代から平安時代までの遺跡が存在し、内田原遺跡からは平安時代の集落が発掘されています。古代には田川沿いや大沢川下流の平坦地を中心に水田が形成されていましたが、近世になって小河川の上流部に向かって水田や畑の開拓が進められました。
- ・戦国期に小笠原氏によって北熊井城・南熊井城が築城され、北熊井城は、その後武田氏の北進の基地との一つとして機能するなど重要な役割を担いました。

###### ○近代までの主な歴史（明治時代～昭和時代）

- ・昭和 24 年ごろから高ボッチ高原の開拓が始まり、山荘の建設、バスの通れる観光道路の開発が進められ、昭和 29 年に高ボッチ牧場が開設しました。
- ・昭和 62 年に長野自動車道が開通し、昭和 63 年には塩尻 IC から松本市方面に通じる市道東山山麓線の開通と併せて、東山山麓沿いに塩尻インター林間工業団地が造成されました。

###### ○現代までの主な歴史（平成時代～令和時代）

- ・平成 13 年には、東山山麓沿いに今泉南テクノヒルズ産業団地が造成され、更なる企業立地が進みました。また、豊富な森林資源を有効活用する「信州 F・POWER プロジェクト」の一環として、令和 2 年から木質バイオマス発電施設が操業を開始しています。
- ・近年、田畑からワイン加工用のぶどう畑への転換が進行し、新たなワイナリー・加工用ぶどうの集積地形成を目指す取組も進行しています。
- ・令和元年に高ボッチ高原環境管理ガイドラインが策定され、一部エリアでテント・タープ等の設置が可能になり、キャンプ場が開設しました。

##### ③ 人口

- ・令和 2 年時点の地区人口は 3,772 人であり、過去 10 年間で 346 人減少しています。
- ・令和 2 年時点の地区内の高齢化率（65 歳以上人口割合）は 36.5%と市平均を上回っています。さらに、過去 10 年間で高齢化率は 6.3 ポイント上昇しており、市平均以上のスピードで高齢化が進んでいます。



#### ④ 土地利用

- 地区の東側約2/3は高ボッチ高原へと連なる山林が占めており、地区西側の緩斜面に高原野菜の栽培や稲作が行われている広大な農地が形成されています。地区内の宅地（住宅用地・商業用地・工業用地）の割合は約5%程度です。
- 市道東山山麓線沿いには塩尻インター林間工業団地や今泉南テクノヒルズ産業団地など大規模な工業団地が立地しているほか、長野県林業総合センターや長野県総合教育センターなど県の公共施設も立地しています。
- 地区の中心となる片丘支所周辺の都市機能の集積は少なく、地区内の学校は、片丘小学校のみです（中学校はなし）。

#### ⑤ 交通

- 地区の西部を長野自動車道が通り、地区内に塩尻ICが設置されています。
- 松本市方面に連絡する主要地方道松本塩尻線、広丘地区方面に連絡する県道南原広丘停車場線が地区の主要な道路ネットワークを形成しています。
- 地区内に鉄道駅はなく、塩尻駅を起点とする「すてっぷくん」（片丘線）が運行されており、今後、AI活用型オンデマンドバス「のるーと塩尻」の運行も検討されています。

#### ⑥ 災害リスク

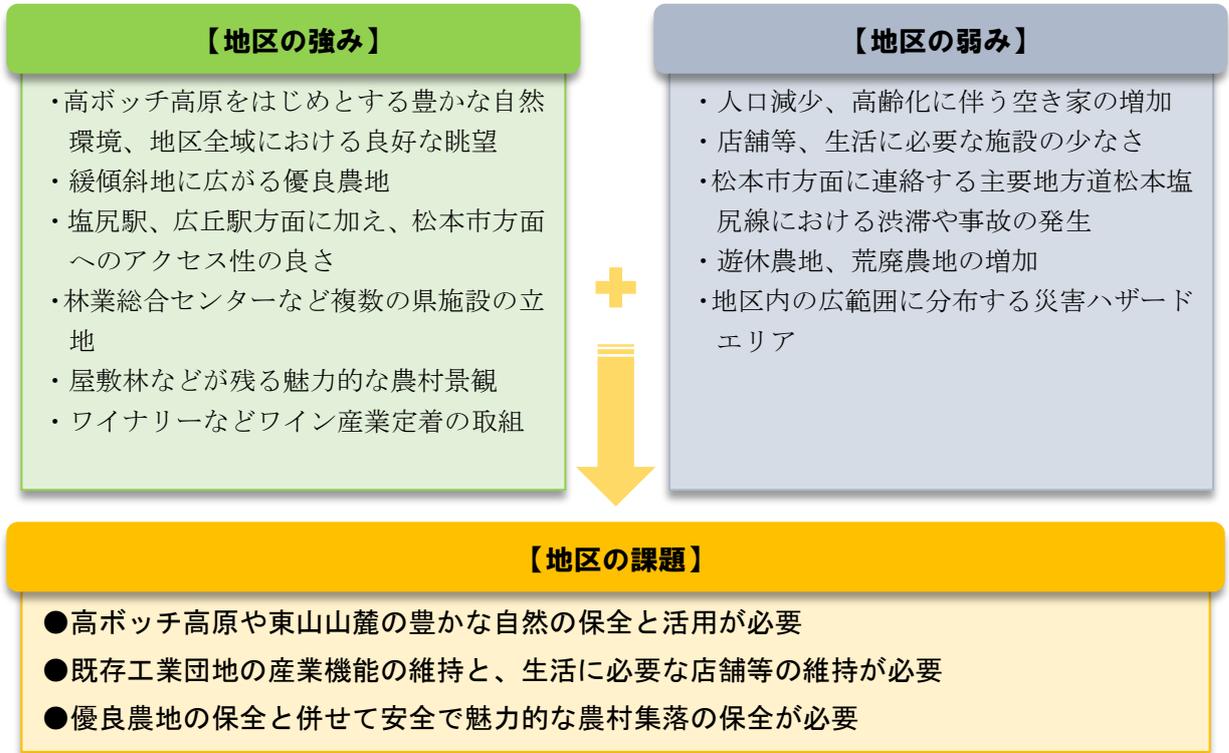
- 想定最大規模の洪水発生時に想定浸水深3.0m未満となる範囲が地区西側の田川沿いに分布しています。また、田川沿いの一部は、堤防決壊時に建物が流失する可能性が高い家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）に指定されています。
- 地区東側の山麓沿いの広い範囲が土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、地すべり防止区域に指定されており、指定既存集落内の一部にも土砂災害の危険性が高いエリアが分布しています。
- これら災害ハザードエリア内には多くの建築物が立地しており、水害・土砂災害ともに災害リスクが高い状態となっています。

#### ⑦ 地区の自然・歴史・景観資源

- 高ボッチ高原は、多くの高山植物が自生する貴重な自然資源であるとともに、北アルプス穂高連峰などの良好な眺めが楽しめる観光資源として期待されています。
- 市道東山山麓線沿いも、北アルプスを展望できる見晴らしの良い眺望ポイントとなっており、東山山麓の谷戸環境と一体となって良好な景観を形成しています。
- 国の重要文化財である嶋崎家住宅や小松家住宅をはじめ、北熊井城跡など数多くの文化財、史跡が残されているほか、屋敷林の残る良好な農村集落も重要な歴史資源となっています。
- 塩尻の地名が付けられたカタオカザクラについては、地区の保存会による育成・保存活動が続けられています。
- 近年では、ワインの原材料となるぶどう栽培が増加しています。

## (2) 地区の課題

地区の現況や住民からあげられた意見等から、地区固有または相対的にみられる片丘地区の強みと弱みを整理し、さらに、地区が持つ強みを伸ばし、地区が抱える弱みを克服する、という観点から、今後片丘地区が取り組むべきまちづくり上の課題を整理しました。



(参考) 住民からあげられた地区の強みと弱み (タウンミーティング開催結果より)

強み	弱み
<ul style="list-style-type: none"> <li>・豊かな自然環境と良好な眺望</li> <li>・松本市へのアクセス性の良さ (病院に行きやすい)</li> <li>・塩尻駅と広丘駅へのアクセス性の良さ</li> <li>・伝えていきたい歴史、伝統、文化</li> <li>・新たなワイナリーの開設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少と少子高齢化</li> <li>・空き家の増加</li> <li>・地区内に店舗や病院がない</li> <li>・交通の便が悪い</li> <li>・優良農地の荒廃化が進んでいる</li> </ul>

## 3.2.地区の将来像とまちづくりの目標

### (1) 地区の将来像

片丘地区では、豊かな自然環境や美しい田園風景を保全・活用し、さらに塩尻 IC へのアクセス性を最大限に活用することにより、『**豊かな自然環境と共生し、産業が活力を生み出す地区**』を目指します。

### (2) 地区のまちづくりの目標

都市全体の都市づくりの目標を踏まえつつ、地区の課題に対応したまちづくりを進めるため、片丘地区のまちづくりの目標を以下のように設定します。

#### 【地区のまちづくりの目標】

- ◎緑豊かな田園景観や良好な眺望を生かして人々を呼び込むまちづくりを進める
- ◎産業機能は維持しつつ周囲の自然環境や景観と調和したまちづくりを進める
- ◎交通アクセスと生活利便性の向上により誰もが暮らしやすいまちづくりを進める

### 3.3.地区のまちづくり方針

#### (1) 土地利用の方針

##### ① 優良農地の保全と良好な集落環境の維持

生産基盤としてだけでなく、環境や景観面においても多面的な役割を持つ農地の重要性を認識し、優良農地の保全を図るとともに、農業の担い手確保と併せて遊休農地の利活用を検討します。

また、農村地域のコミュニティ維持・活性化に向け、市街化調整区域の地区計画の決定・運用を通じて、柔軟な土地利用の推進を図ります。

##### ② 地区全体に広がる豊かな自然環境の保全・活用

地区西側に広がる高ボッチ高原をはじめとする自然公園については、自然環境及び生態系等の保全に配慮しつつ、観光面等での利活用を検討します。また、自然公園以外にも含めて、豊かな自然環境と良好な眺望を生かした交流施設（滞在型農村交流施設等）や観光施設の設置に向けた研究に取り組めます。

市道東山山麓線沿いに立地する工業施設においては、周辺の自然環境と調和した良好な操業環境の維持に努めます。

##### ③ 地域特性や立地条件を生かした計画的な開発の誘導及び工業拠点機能の維持

市内及び地区内の住民の雇用の場確保の観点から、今泉南テクノヒルズ産業団地・塩尻インター林間工業団地といった工業拠点における工業集積の維持に努めます。また、工業拠点である信州F・POWER プロジェクト事業地においては、森林資源の多様な活用に寄与する発電所や木材加工所の維持に努めます。

長野自動車道塩尻 IC に近接する立地条件を生かして新たな土地利用を検討し、自然豊かな地域特性を考慮して計画的な開発の誘導に努めます。

##### ④ 地域の特性や実態に応じた空き家・空き地の適正管理と有効活用

地区内の利用可能な空き家については、移住・定住の促進を図るため、市場流通や利活用の促進を図るとともに、空家等活用促進区域の設定について検討します。なお、倒壊等のおそれのある特定空き家に関しては、適正管理や除却等に対する支援に努めます。

また、市街化調整区域内であっても、都市基盤の整備された既存集落内の土地については、地区の意向や需要等も踏まえつつ、その有効活用に向けた検討を進めます。

#### (2) 交通体系の方針

##### ① 周辺都市・周辺地区と連絡する幹線道路の整備

地区内外における移動の安全性向上、塩尻市・松本市間のネットワーク強化を図るため、関係機関と連携しながら片丘バイパスの整備を促進します。

## ② 公共交通の利便性維持

大門地区の中心拠点、広丘地区の北部地域拠点、松本市方面と結ぶ地域連携軸を中心に、公共交通サービスの維持に努めます。

本地区で運行されている「すてっぷくん」については、利用者ニーズに合わせたダイヤ改正や経路見直しを検討するほか、「すてっぷくん」片丘線エリアにおける「のるーと塩尻」の運行についても検討します。また、新たな交通モードの導入検討も含め、公共交通の利便性向上に努めます。

## (3) 自然・歴史・景観資源活用の方針

### ① 地区全体から眺望される良好な景観の保全・活用

本地区では、高ボッチ高原や市道東山山麓線をはじめ、地区全体にわたって良好な景観が眺望できることから、これら眺望景観の保全と活用に努めます。

市道東山山麓線沿いの長野県林業総合センターなどの県施設を活用し、緑とのふれあいや住民の交流促進を図ります。

### ② 文化財・史跡の保全・活用

嶋崎家住宅や小松家住宅、北熊井城跡などの文化財、史跡については、貴重な地域資源として保全に努めるとともに、観光資源としての活用についても検討します。

屋敷林等の残る良好な集落環境の維持・保全を図るとともに、カタオカザクラの保全など住民の主体的なまちづくり活動への支援等を通じ、地域コミュニティの活性化を図ります。

## (4) 都市防災の方針

土砂災害ハザードエリア内においては、引き続き砂防事業や急傾斜地崩壊対策事業の推進を図ります。

周辺都市及び市内各地域を結び、災害時等に救急救命や消火活動、物資の輸送等に使用される緊急輸送道路を確保するため、道路の防災性能向上や沿道建築物の耐震化等に努めます。また、中山間地における避難路の確保を通じ、孤立集落発生防止に努めます。

土砂災害及び浸水ハザードエリア内に立地する住居や公共施設等については、今後の更新や再編等のタイミングとも調整を図りつつ、災害リスクの低いエリアへの移転を検討します。また、河川内の堆積物の除去等、河川の適切な維持管理の実施に努めます。

地区内のハザード情報の周知を徹底し、警戒避難体制を確立するなど、災害リスクを軽減するためのソフト対策について検討します。また、住民が主体となった地区防災計画の策定を通じた土砂災害への備え、被災時の体制づくりを推進します。

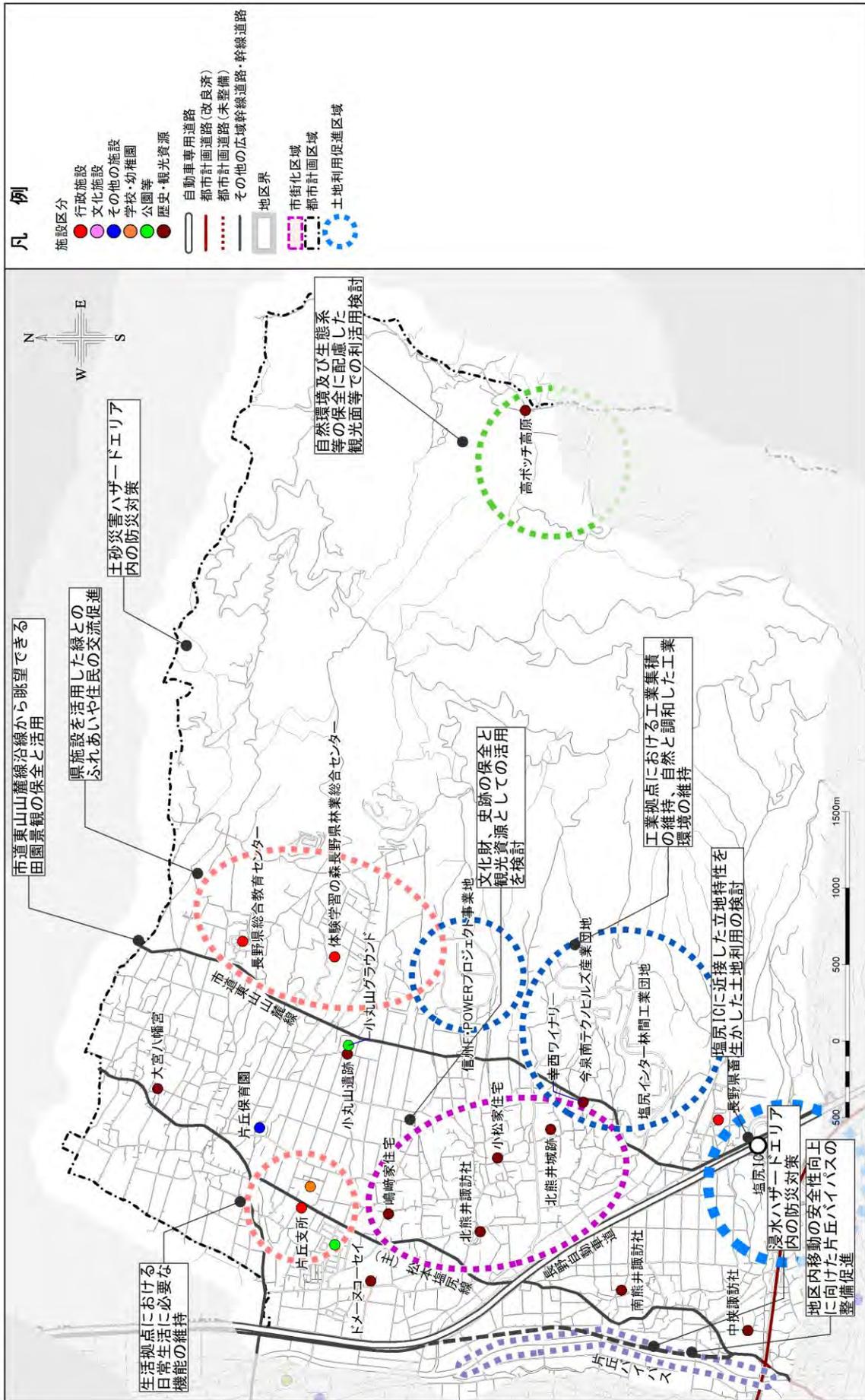


図 片丘地区のまちづくり方針図

## 4 広丘地区のまちづくり

### 4.1.地区の現況と課題

#### (1) 地区の現況

##### ① 位置・面積等

- ・広丘地区は、本市の北部に位置し、市内では大門地区、片丘地区、高出地区、吉田地区、洗馬地区、宗賀地区の6地区と隣接し、市外では北部が松本市に隣接しています。
- ・地区面積約 1,011ha であり、地区のほぼ全域が都市計画区域に指定され、そのうち約 28%が市街化区域に指定されています。

##### ② 地区の歴史・成り立ち

###### ○前近代までの主な歴史（～明治時代）

- ・江戸時代に中山道や善光寺街道の整備と併せて郷原宿を設置した際、奈良井川右岸の集落の人々を移住させて宿場町が形成され、妻入大型の本棟造の家と平入横屋造の家が立ち並ぶ街並みが形成されました。

###### ○近代までの主な歴史（明治時代～昭和時代）

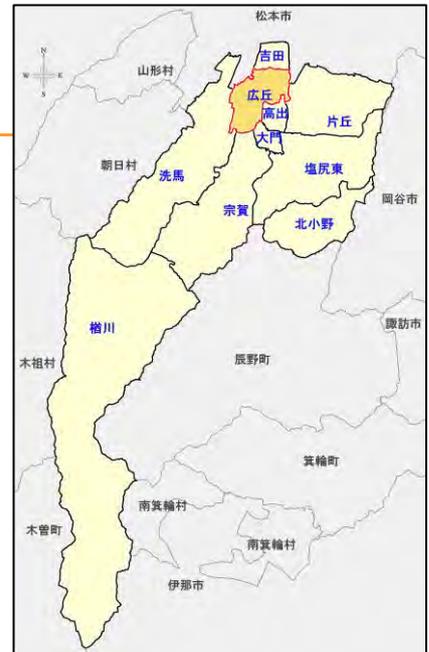
- ・田川と奈良井川に挟まれた位置にありながら古代より水不足の地であり、明治以降に桔梗ヶ原の開墾地が拡大したことで、この地区への入植者が増加しました。
- ・昭和8年、JR篠ノ井線の新駅として広丘駅が開業しました。
- ・昭和34年の塩尻市成立、昭和39年の松本・諏訪新産業都市指定以降、急速に宅地化や工場立地が進展し、地区人口も急速に増加しました。また、昭和47年には松本歯科大学が開学し、周辺に学生向けのアパートや賃貸住宅が立地するようになりました。
- ・国道19号沿いにセイコーエプソン広丘事業所をはじめ多くの工場・事業所が立地し、昭和58年には角前工業団地、昭和63年にはアルプス工業団地、平成7年には堅石原工業団地が竣工しました。

###### ○現代までの主な歴史（平成時代～令和時代）

- ・平成以降地区内で複数の土地区画整理事業（広丘駅北、広丘駅東第一、広丘駅東第二、広丘駅南）が施行され、道路や公園等の基盤が整備された良好な市街地が形成されました。
- ・令和3年には塩尻市総合体育館（ユメックスアリーナ）が開館し、その後、広丘支所、広丘公民館、広丘図書館、北部子育て支援センターの機能を備えた複合施設「北部交流センター（えんてらす）」がオープンしました。

##### ③ 人口

- ・令和2年時点の地区人口は14,078人であり、市内で最も人口が多い地区です。また、過去10年間で681人増加しており、人口増加も市内で最も多い地区です。
- ・令和2年時点の地区内の高齢化率（65歳以上人口割合）は24.3%と市平均を下回っており、過去10年間で高齢化率は4.1ポイント上昇していますが、市全体と比べると高齢化のスピードは緩やかと言えます。



#### ④ 土地利用

- ・ 広丘地区では、市街化区域縁辺部で土地区画整理事業が行われ、基盤が整備された市街地が形成されています。地区内の宅地（住宅用地・商業用地・工業用地）割合は約 40%に達しており、大門地区に次いで 2 番目に高い水準となっています。
- ・ 広丘駅西口に商店街が形成されているほか、国道 19 号沿いに沿道型店舗や大型のショッピングセンターが立地しており、商業用地の割合は市内で最も高くなっています。
- ・ セイコーエプソン広丘事業所をはじめ、多くの製造業施設が立地しており、工業用地の割合も市内で 2 番目の高さとなっています。ただし、工業系用途地域の一部では、住宅・商業施設と工業施設が混在する土地利用が形成されています。
- ・ 広丘駅周辺には、北部交流センター（えんてらす）、広丘支所や広丘公民館のほか、複数の医療施設、幼稚園・保育所等が立地しており、地区内には、広丘小学校のほか、丘中学校・広陵中学校の 2 校、松本歯科大学が立地しています。
- ・ 市街地の周囲には農地が広がり、地区内の約 1 / 3 はぶどうやリンゴなどの果樹栽培を中心とする農地が占めています。

#### ⑤ 交通

- ・ 地区内の南北方向に国道 19 号が通り、国道 19 号を骨格とする梯子上の道路網が整備されています。なお、周辺都市間を連絡する主要幹線道路である国道 19 号は交通量が多いため、朝夕を中心に未整備区間で交通混雑が発生しています。
- ・ 地区内には松本市方面に連絡する JR 篠ノ井線が通り、広丘駅では上り・下り方面とも一日約 45 の本数（平日）が運行されています。
- ・ 広丘野村に高速バスの停留所があり、東京（新宿）、名古屋、京都・大阪方面に連絡する高速バスが運行されているため、広域的な交通利便性も備えています。
- ・ 地区内には塩尻駅を起点とする「すてっぷくん」（片丘線）が運行しているほか、AI 活用型オンデマンドバス「のるーと塩尻」も運行しています。

#### ⑥ 災害リスク

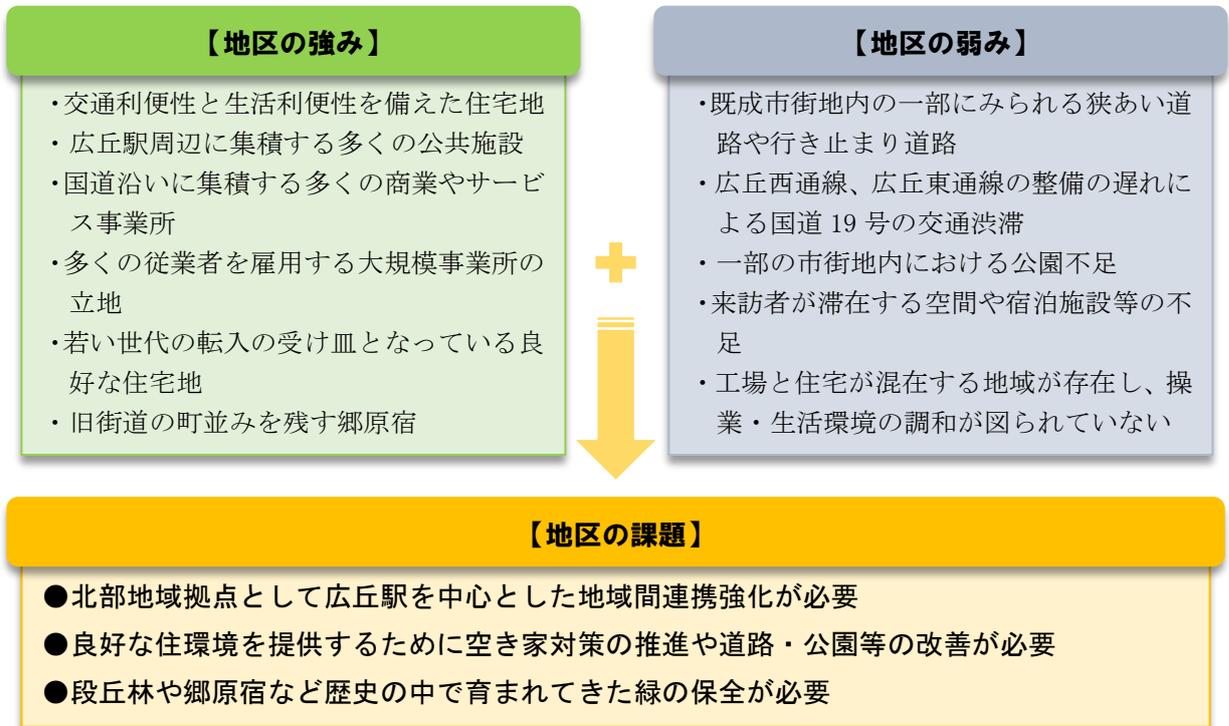
- ・ 想定最大規模の洪水発生時に想定浸水深 3.0m未満の範囲が地区西側の奈良井川沿いと地区東側の田川沿いに広く分布しています。また、奈良井川沿いと田川沿いの一部は、堤防決壊時に建物が流失する可能性が高い家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）にも指定されています。
- ・ 奈良井川の河岸段丘の一部に土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域が指定されています。
- ・ これらの家屋倒壊等氾濫想定区域、土砂災害警戒区域には、現在、複数の建築物が立地しています。

#### ⑦ 地区の自然・歴史・景観資源

- ・ 奈良井川と田川沿いには、特徴的な景観を有する段丘林が形成されています。
- ・ 郷原宿では、宿場町当時の整然とした区画割りが残り、前庭には豊かな緑が配された、旧街道の風情ある町並みがみられます。
- ・ 日本の近代短歌の歌人を多く輩出した地であることに由来して、短歌館を中心に短歌の里づくりの取組が行われています。

## (2) 地区の課題

地区の現況や住民からあげられた意見等から、地区固有または相対的にみられる広丘地区の強みと弱みを整理し、さらに、地区が持つ強みを伸ばし、地区が抱える弱みを克服する、という観点から、今後広丘地区が取り組むべきまちづくり上の課題を整理しました。



(参考) 住民からあげられた地区の強みと弱み (タウンミーティング開催結果より)

強み	弱み
<ul style="list-style-type: none"> <li>・買い物や生活がしやすい広丘駅周辺</li> <li>・郷原宿の町並み</li> <li>・子育て世帯が多い</li> <li>・交通利便性の良さ</li> <li>・文化拠点となる各種施設の立地</li> <li>・短歌館、短歌公園を中心とした文化</li> <li>・災害に対する安全性</li> <li>・大規模事業所の立地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新旧住民の交流が希薄になっている</li> <li>・一部の道路 (通学路) の幅員の狭さ</li> <li>・郷原街道の交通量が多く歩行者が危険</li> <li>・総合体育館へのアクセス性の悪さ</li> <li>・伝統行事の後継者不足</li> <li>・中途半端に進んだ都市化</li> <li>・空き家・空き地の増加</li> </ul>

## 4.2.地区の将来像とまちづくりの目標

### (1) 地区の将来像

広丘地区では、北部地域拠点を抱える地区として、日常生活に必要な都市機能の集積と郷原宿などの歴史資源や段丘林などの自然資源の保全・活用により、『**歴史と文化と賑わいを備えた便利で緑豊かな地区**』を目指します。

### (2) 地区のまちづくりの目標

都市全体の都市づくりの目標を踏まえつつ、地区の課題に対応したまちづくりを進めるため、広丘地区のまちづくりの目標を以下のように設定します。

#### 【地区のまちづくりの目標】

- ◎北部地域拠点への都市機能集積とアクセス性向上につながるまちづくりを進める
- ◎商業・工業の活力と周囲の自然環境や景観が調和するまちづくりを進める
- ◎緑豊かな集落環境やうるおいある田園景観を守るまちづくりを進める

## 4.3.地区のまちづくり方針

### (1) 土地利用の方針

#### ① 北部地域の生活を支える北部地域拠点の形成

本市の北部地域拠点に位置づけられる広丘駅周辺については、立地適正化計画で定める都市機能誘導区域の指定・運用によって、中心拠点を補完する商業・業務、医療・福祉、宿泊等の都市機能の維持・充実に努めます。また、西口駅前の既存商店街の活性化や緑豊かな景観づくりに努めるとともに、東西のバランスの取れた賑わいある駅前空間の創出を検討します。

北部地域拠点及びその周辺の利便性の高い住宅地については、重点居住誘導区域の指定・運用と併せて、積極的なまちなか居住支援策を推進することにより、北部商業業務地内でのまちなか居住の促進を図ります。

北部地域拠点では、商業系用途地域の指定により高密度で複合的な土地利用の形成を誘導するとともに、地域の実態や地権者意向等も踏まえつつ、街区再編も含めた高度利用・有効利用も検討します。

#### ② 計画的な沿道型商業・業務施設の立地誘導

国道 19 号沿道に形成されている沿道複合利用地においては、中心商業業務地や北部商業業務地との役割分担を明確にしつつ、自家用車等でのアクセスが主となるロードサイド型の商業・業務施設の計画的な立地を誘導します。

#### ③ 都市活力を牽引する工業集積の維持・誘致

市内及び地区内の住民の雇用の場確保の観点から、セイコーエプソン広丘事業所、角前工業団地、野村桔梗ヶ原、堅石原工業団地、アルプス工業団地といった工業拠点における工業集積の維持に努めます。

市街化区域内の工業地については、工業系用途地域の指定と都市基盤整備を通じて、工場や流通業務施設のための操業環境の維持に努めるほか、新たな企業誘致の推進を図ります。

既存の工業団地に近接し、交通アクセスの良好な地域で、地域未来投資促進法等の活用により地域の特性を生かした産業の発展が図られる場合は、地域経済の成長発展に向けた土地の利活用を検討します。

#### ④ 良好な住環境の形成

北部商業業務地周辺の一般住宅地及び低層住宅地においては、良好な住環境の維持・形成を図るとともに、既存住宅地の一部にみられる狭あい道路や行き止まり道路の改善を図ります。

住宅と工場等が混在する住工複合地では、土地利用の実態及び目指すべき土地利用の方向性を踏まえつつ、必要に応じて用途地域見直しも検討します。

緑の拠点に位置づけられた塩尻北部公園においては、自然とのふれあいやレクリエーション、防災機能の強化を通じて、周辺の良い住環境形成を図ります。

#### ⑤ 優良農地の保全と良好な集落環境の維持

生産基盤としてだけでなく、環境や景観面においても多面的な役割を持つ農地の重要性を認識し、優良農地の保全を図るとともに、農業の担い手確保と併せて遊休農地の利活用を検討します。

また、農村地域のコミュニティ維持・活性化に向け、市街化調整区域の地区計画の決定・運用を通じて、柔軟な土地利用の推進を図ります。

#### ⑥ 地域特性や立地条件を生かした計画的な開発の誘導

アルプス工業団地北側の土地利用促進区域においては、新たな立地企業の受け皿となる計画的な開発を調整・誘導します。

また、計画的に都市的土地利用への転換を図る区域（広丘堅石地区、野村桔梗ヶ原地区）においても、計画的な開発の調整・誘導について検討します。

#### ⑦ 地域の特性や実態に応じた空き家・空き地の適正管理と有効活用

広丘駅周辺の北部商業業務地では、今後発生する空き店舗等の有効的な活用や老朽化する施設の共同建て替えなども検討しながら、快適で賑わいのある商店街づくりを進めます。また、商店街や住民等の利用ニーズも踏まえつつ、空き地等の低未利用地をイベント広場として活用することを検討します。

地区内の利用可能な空き家については、移住・定住の促進を図るため、市場流通や利活用の促進を図るとともに、空家等活用促進区域の設定について検討します。なお、倒壊等のおそれのある特定空き家に関しては、適正管理や除却等に対する支援に努めます。

### (2) 交通体系の方針

#### ① 広域幹線道路の交通円滑化

関係機関との連携のもと、国道 19 号の早期四車線拡幅（高出交差点までの未整備区間 3.3 km）を促進し、地区内の交通混雑の解消や周辺都市との連携強化を図ります。

また、国道 19 号の四車線拡幅によって、住宅地や通学路などの生活道路への迂回交通の分離を実現し、地区内の渋滞解消や安全性の向上を図ります。

#### ② 市街地の骨格となる梯子型の道路ネットワークの整備

梯子型の道路網の構築に向けて、国道 19 号と並行する都市計画道路（広丘東通線や広丘西通線）の整備推進を図ります。

また、長野自動車道の SIC（スマートインターチェンジ）開設を見据え、長野自動車道や国道 19 号など主要な幹線道路へのアクセス性強化について検討します。

#### ③ 公共交通の利便性維持

広丘駅周辺においては、鉄道以外の交通モードとの連携強化（乗換利便性の向上、乗降場所確保等）を通じ、交通結節点機能の強化を図ります。

鉄道、「のるーと塩尻」の連携強化に加え、新たな交通モードの導入も含めて、地区内の公共交通の利便性の維持・向上を図ります。

#### ④ 歩きたくなるまちなか空間の形成

歩いて楽しい回遊性ある歩行者空間の確保に向け、既存住宅地の狭あい道路や行き止まり道路の改善、道路の排水性向上などの環境整備を進めます。

通勤、買物など、住民が日常生活の中で気楽に使える移動手段として、また、広丘駅を結節点として来訪する観光客等が区内を回遊する移動手段として、多くの人が利用する場所におけるシェアサイクルポートの設置を推進します。

### (3) 自然・歴史・景観資源活用の方針

#### ① 歴史の面影を残す街並みの保全

街道としての面影を残す郷原宿においては、緑豊かな街道景観の保全を図るとともに、観光資源としての有効活用について検討します。

短歌の里づくりを継続し、重要な歴史と文化資源を継承していくまちづくりを進めます。

#### ② 良好な田園景観の保全

広丘堅石から広丘郷原にかけて広がる農地では、後継者や新規就農者の確保・育成など農業振興施策との連携により優良農地の保全を図るほか、ぶどう畑や水田が広がる良好な田園景観の保全を図ります。

また、うるおいとやすらぎを与える貴重な自然資源として、段丘林や奈良井川、田川などの自然環境の保全を図ります。

#### ③ 良好な都市景観の形成

広丘駅周辺では、街路樹や滞留空間の整備等により、拠点にふさわしい景観形成について検討します。

また、国道19号沿道においては、秩序ある沿道景観の形成に向け、看板や屋外広告物のデザインや高さ規制等のルールづくりについて検討します。

### (4) 都市防災の方針

大規模地震発生時における被害を最小限に食い止めるため、住宅や公共公益施設、ライフライン施設の耐震化を進めるとともに、多くの住宅や都市機能が集積する中心商業業務地を中心に、準防火地域等による建物不燃化を促進します。

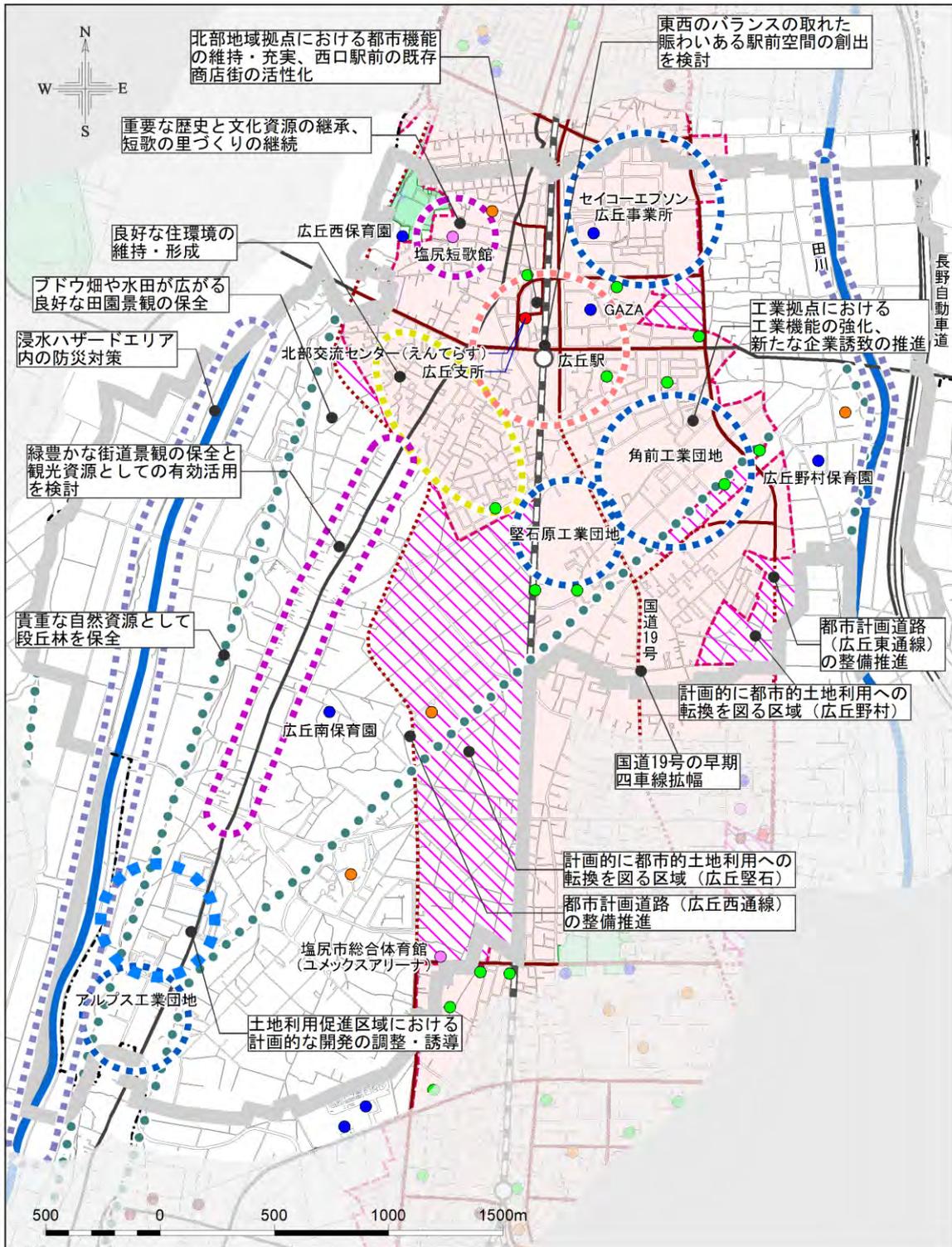
周辺都市及び市内各地域を結び、災害時等に救急救命や消火活動、物資の輸送等に使用される緊急輸送道路を確保するため、道路の防災性能向上や沿道建築物の耐震化等に努めます。

緊急車両の進入路や避難路を確保するため、生活道路の狭あい区間の解消を図ります。また、浸水被害の発生防止のため、道路改良等にあっては雨水幹線等の整備を推進することで雨水処理機能の向上を図ります。

土砂災害ハザードエリア内においては、引き続き砂防事業や急傾斜地崩壊対策事業の推進を図ります。

奈良井川及び田川の浸水ハザードエリア内に立地する住居や公共施設等については、今後の更新や再編等のタイミングとも調整を図りつつ、災害リスクの低いエリアへの移転を検討します。また、河川内の堆積物の除去等、河川の適切な維持管理の実施に努めます。

その他、区内のハザード情報の周知を徹底し、警戒避難体制を確立するなど、災害リスクを軽減するためのソフト対策について検討します。



凡 例

施設区分

- 行政施設
- 文化施設
- その他の施設
- 学校・幼稚園
- 公園等
- 歴史・観光資源

地区界

- 市街化区域
- 都市計画区域
- 土地利用促進区域

- 自動車専用道路
- 都市計画道路(改良済)
- 都市計画道路(未整備)
- その他の広域幹線道路・幹線道路

図 広丘地区のまちづくり方針図

## 5 高出地区のまちづくり

### 5.1.地区の現況と課題

#### (1) 地区の現況

##### ① 位置・面積等

- ・高出地区は、本市の北部に位置し、大門地区、塩尻東地区、片丘地区、広丘地区の4地区と隣接しています。
- ・地区面積約 314ha であり、市内では大門地区に次いで2番目に面積の小さい地区です。
- ・地区全域が都市計画区域に指定され、そのうち約 57%が市街化区域に指定されています。



##### ② 地区の歴史・成り立ち

###### ○前近代までの主な歴史（～明治時代）

- ・地区内では、旧石器時代から縄文・弥生・平安時代までの遺跡が発見されており、田川左岸の段丘上には遺跡が密集して分布しています。
- ・弥生時代から稲作が行われるようになり、田川流域に水田地帯が形成されてきました。

###### ○近代までの主な歴史（明治時代～昭和時代）

- ・明治 44 年に東筑摩郡立南部乙種農学校（現：塩尻志学館高等学校）が開校したほか、昭和 31 年には、信州電波専門学校（現：東京都市大学塩尻高等学校）が開校しました。
- ・昭和 39 年の松本・諏訪新産業都市指定以降、国道 19 号沿いに各種企業が進出するようになり、地区人口の増加と併せて各種公共施設の整備が進められ、昭和 56・57 年には高出区民体育館と青少年育成広場、昭和 61 年には中央スポーツ公園・広場がオープンしました。

###### ○現代までの主な歴史（平成時代～令和時代）

- ・平成 2 年から平成 4 年にかけて、組合施行で高校北沿道地区土地区画整理事業が実施されるなど、新たな住宅地の整備が進み、平成 17 年 4 月 1 日、広丘地区から分区し、独立した新しい地区としてスタートすることになりました。
- ・日の出保育園・塩尻児童館の増築が行われ、日の出保育園については新たに病後児保育施設が併設されました。

##### ③ 人口

- ・令和 2 年時点の地区人口は 8,147 人であり、過去 10 年間で 595 人増加しています。
- ・人口増加数は市内で 2 番目に多く、人口密度でも市内で 3 番目に高い水準（25.9 人/ha）を維持しています。
- ・令和 2 年時点の地区内の高齢化率（65 歳以上人口割合）は 20.2%と市内で最も低くなっています。さらに、過去 10 年間で高齢化率は 3.9 ポイント上昇していますが、高齢化のスピードは市内で最も緩やかです。

#### ④ 土地利用

- 地区内の宅地（住宅用地・商業用地・工業用地）割合は、広丘地区に次いで約40%と高い水準に達しています。
- 特に商業用地割合は市内で最も高い水準となっており、国道19号沿いにロードサイド型の商業・業務施設や工場が立地しています。
- 工業用地割合も市内で2番目の高さとなっていますが、工業系用途地域の一部では、住宅・商業施設と工業施設が混在する土地利用が形成されています。
- 主要な公共施設は高出公民館のみですが、商業施設や保育園等が地区内に広く立地し、生活利便性の高い地区となっています。地区内に中学校はなく、桔梗小学校があるだけですが、塩尻志学館高等学校、東京都市大学塩尻高等学校の2つの高等学校が立地しています。
- 市道高出黒崖線の東側には水田、西側には畑地が形成されており、地区内の約1/3を農地が占めています。

#### ⑤ 交通

- 地区内の南北方向に国道19号、地区南側を国道20号及び国道153号が通っており、これら主要幹線道路を骨格に梯子上の道路網が整備されています。なお、国道3路線の結節点となる高出交差点付近では、朝夕を中心に交通混雑が発生しています。
- 地区内に鉄道駅はありませんが、AI活用型オンデマンドバス「のるーと塩尻」が運行されています。

#### ⑥ 災害リスク

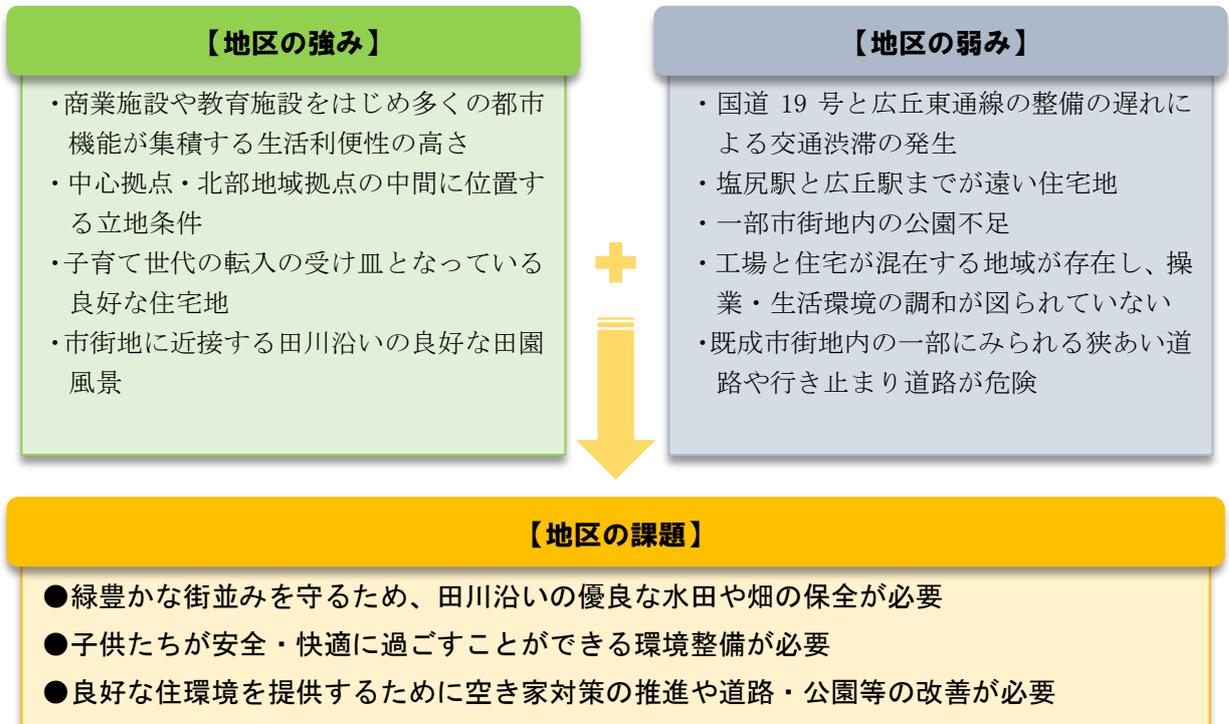
- 想定最大規模の洪水発生時に想定浸水深3.0m未満となる範囲が地区東側の田川沿いに広く分布しており、一部の範囲では想定浸水深5.0m以上となっています。また、田川沿いの一部は、堤防決壊時に建物が流失する可能性が高い家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）にも指定されています。
- 田川の河岸段丘の一部は、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域に指定されています。
- これらの家屋倒壊等氾濫想定区域、土砂災害警戒区域には、現在、複数の建築物が立地しています。

#### ⑦ 地区の自然・歴史・景観資源

- 田川沿いの水田を中心に、良好な田園景観が形成されています。
- サッカー場やテニスコートが整備されているほか、住民の交流の場となっている塩尻市中央スポーツ公園が立地するなど、スポーツ施設が多く立地しています。

## (2) 地区の課題

地区の現況や住民からあげられた意見等から、地区固有または相対的にみられる高出地区の強みと弱みを整理し、さらに、地区が持つ強みを伸ばし、地区が抱える弱みを克服する、という観点から、今後高出地区が取り組むべきまちづくり上の課題を整理しました。



(参考) 住民からあげられた地区の強みと弱み (タウンミーティング開催結果より)

強み	弱み
<ul style="list-style-type: none"> <li>・身近に学校があり子育てに便利な生活環境</li> <li>・アパートへの若い世代の転入</li> <li>・集客力の高い商業施設が立地</li> <li>・都市と農村の調和が図られている</li> <li>・災害に強い環境</li> <li>・生活しやすい環境</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・塩尻駅・広丘駅から遠く不便</li> <li>・国道 19 号の通過交通が多く交通渋滞が慢性化</li> <li>・生活道路への通過交通の流入</li> <li>・一部住宅地内で道路幅員が狭く、公園・緑地が少ない</li> <li>・新旧住民の交流が希薄になっている</li> <li>・農村部における空き家の増加</li> <li>・集落によっては高齢化の進展がみられる</li> </ul>

## 5.2.地区の将来像とまちづくりの目標

### (1) 地区の将来像

高出地区では、良好な住環境の維持・向上を図るとともに、働きやすく暮らしやすい便利で安全な環境の整備により、『**多様な世代の交流が新たな文化をはぐくむ地区**』を目指します。

### (2) 地区のまちづくりの目標

都市全体の都市づくりの目標を踏まえつつ、地区の課題に対応したまちづくりを進めるため、高出地区のまちづくりの目標を以下のように設定します。

#### 【地区のまちづくりの目標】

- ◎徒歩・自転車、公共交通によって周辺地区にアクセスできるまちづくりを進める
- ◎若い世代、子供たちが暮らしやすく、人と人が助け合えるまちづくりを進める
- ◎良好な住宅地が周辺の農地や工場等と共生・調和するまちづくりを進める

## 5.3.地区のまちづくり方針

### (1) 土地利用の方針

#### ① 計画的な沿道型商業・業務施設の立地誘導

国道 19 号沿道に形成されている沿道複合利用地においては、中心商業業務地や北部商業業務地との役割分担を明確にしつつ、自家用車等でのアクセスが主となるロードサイド型の商業・業務施設の計画的な立地を誘導します。

#### ② 都市活力を牽引する工業集積の維持

市街化区域内の工業地については、工業系用途地域の指定と都市基盤整備を通じて、工場や流通業務施設のための操業環境の維持に努めるほか、新たな企業誘致の推進を図ります。

#### ③ 良好な住環境の形成

一般住宅地及び低層住宅地における良好な住環境の維持・形成を図るとともに、住宅と工場等が混在する住工複合地では、土地利用の実態及び目指すべき土地利用の方向性を踏まえつつ、必要に応じて用途地域見直しも検討します。

#### ④ 優良農地の保全と良好な集落環境の維持

生産基盤としてだけでなく、環境や景観面においても多面的な役割を持つ農地の重要性を認識し、優良農地の保全を図るとともに、農業の担い手確保と併せて遊休農地の利活用を検討します。

また、農村地域のコミュニティ維持・活性化に向け、市街化調整区域の地区計画の決定・運用を通じて、柔軟な土地利用の推進を図ります。

#### ⑤ 地域特性や立地特性を生かした計画的な開発の調整・誘導

計画的に都市的土地利用への転換を図る区域（広丘高出地区）においては、計画的な開発の調整・誘導について検討します。

#### ⑥ 地域の特性や実態に応じた空き家・空き地の適正管理と有効活用

地区内の利用可能な空き家については、移住・定住の促進を図るため、市場流通や利活用の促進を図るとともに、空家等活用促進区域の設定について検討します。なお、倒壊等のおそれのある特定空き家に関しては、適正管理や除却等に対する支援に努めます。

### (2) 交通体系の方針

#### ① 広域幹線道路の交通円滑化

関係機関との連携のもと、国道 19 号の早期四車線拡幅（高出交差点までの未整備区間 3.3 km）を促進し、地区内の交通混雑の解消や周辺都市との連携強化を図ります。

#### ② 市街地の骨格となる梯子型の道路ネットワークの整備

梯子型の道路網の構築に向けて、広丘東通線など都市計画道路の早期整備に努めるとともに、周辺地区間を結ぶ市道野村大門線の安全確保や渋滞解消に向けた対策を推進します。

### ③ 公共交通の利便性維持

「のるーと塩尻」の運行に加え、新たな交通モードの導入も含めて、地区内の公共交通の利便性の維持・向上を図ります。

## (3) 自然・歴史・景観資源活用の方針

### ① 秩序ある沿道景観の形成

国道 19 号沿道においては、秩序ある沿道景観の形成に向け、看板や屋外広告物のデザインや高さ規制等のルールづくりについて検討します。

### ② 緑豊かな都市空間の創出

幹線道路における街路樹の維持・保全、段丘林の保全を図るとともに、住民による植栽活動への支援等を通じて地区内の緑化を推進することで、緑豊かな都市空間の創出を図ります。

また、緑の拠点に位置づけられた中央スポーツ公園における自然とのふれあいやレクリエーション機能の強化を図るほか、子どもから高齢者まで様々な人が遊び、憩える身近な公園の整備を図ることで、緑豊かな都市空間の創出を図ります。

## (4) 都市防災の方針

周辺都市及び市内各地域を結び、災害時等に救急救命や消火活動、物資の輸送等に使用される緊急輸送道路を確保するため、道路の防災性能向上や沿道建築物の耐震化等に努めます。

緊急車両の進入路や避難路を確保するため、生活道路の狭あい区間の解消を図ります。また、浸水被害の発生防止のため、道路改良等にあわせて雨水幹線等の整備を推進することで雨水処理機能の向上を図ります。

田川の浸水ハザードエリア内に立地する住居等については、今後の更新や再編等のタイミングとも調整を図りつつ、災害リスクの低いエリアへの移転を検討します。また、河川内の堆積物の除去等、河川の適切な維持管理の実施に努めます。

その他、地区内のハザード情報の周知を徹底し、警戒避難体制を確立するなど、災害リスクを軽減するためのソフト対策について検討します。



## 6 吉田地区のまちづくり

### 6.1.地区の現況と課題

#### (1) 地区の現況

##### ① 位置・面積等

- ・吉田地区は、本市の北端に位置し、市内では広丘地区とのみ隣接し、市外では松本市に隣接しています。
- ・地区面積約 350ha であり、市内では、大門地区、高出地区に次いで3番目に面積が小さい地区です。
- ・地区全域が都市計画区域に指定され、そのうち約 57%が市街化区域に指定されています。

##### ② 地区の歴史・成り立ち

###### ○前近代までの主な歴史（～明治時代）

- ・田川の自然堤防上に古代から集落が形成され、平安時代からは大集落が形成されるようになりました。

###### ○近代までの主な歴史（明治時代～昭和時代）

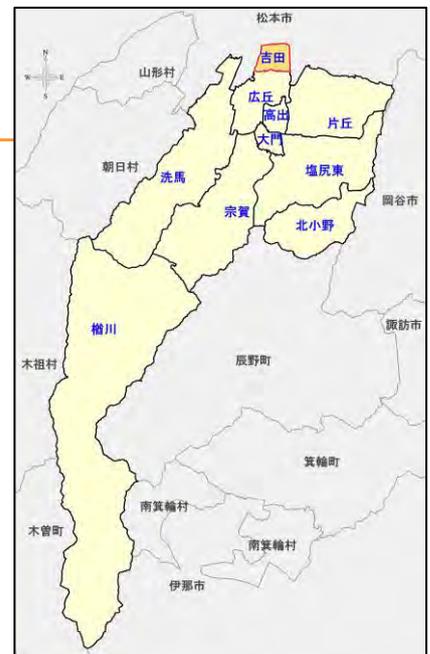
- ・昭和 34 年の塩尻市成立、昭和 39 年の松本・諏訪新産業都市指定以降、急速に宅地化や工場立地が進展し、地区人口も急速に増加しました。特に、吉田団地、広丘吉田団地、吉田原団地等の造成をはじめ、市の市街化計画に基づく宅地造成によって人口が急増しました。
- ・さらに、昭和から現在にかけて地区内で複数の土地区画整理事業（吉田若宮、吉田堰西、吉田長畝、吉田八幡原）が施行され、道路や公園等の基盤が整備された良好な市街地が形成されました。
- ・昭和 53 年、地区で管理していたグラウンドを活用し、長者原公園が整備されました。また、昭和 57 年には、田川高等学校が開校し、昭和 63 年には長野自動車道塩尻北 IC が開設しました。

###### ○現代までの主な歴史（平成時代～令和時代）

- ・人口増加によって区の運営にも支障が生じてきたことを踏まえ、平成 6 年 4 月 1 日、広丘地区から分離して新たに吉田地区が誕生しました。
- ・平成 26 年には、長者原公園に吉田西防災コミュニティーセンターが建設されたほか、近年、地区が主体となって旧北部子育て支援センター跡地に防災広場を設置するなど、防災に関する取組が進められています。

##### ③ 人口

- ・令和 2 年時点の地区人口は 9,369 人であり、面積が市内で 3 番目に小さい地区でありながら、市内で 3 番目に人口が多い地区です。そのため、人口密度も、大門地区について 2 番目に高い水準（26.8 人/ha）を維持しています。
- ・また、過去 10 年間で 68 人増加しており、人口増加も多い地区です。
- ・令和 2 年時点の地区内の高齢化率（65 歳以上人口割合）は 21.1%と市内で 2 番目に低い水準であり、過去 10 年間で高齢化率は 4.3 ポイント上昇していますが、市全体と比べると高齢化のスピードは緩やかと言えます。



#### ④ 土地利用

- ・地区内の宅地（住宅用地・商業用地・工業用地）割合は、市内でも3番目に高い約38%に達しています。特に住宅用地割合は大門地区に次いで2番目の高さであり、商業用地割合も市内で3番目の高さとなっています。
- ・地区内の市街地の多くが土地区画整理事業で整備された良好な住宅地であり、国道19号沿いには、沿道型店舗や分譲マンションが多く立地しています。
- ・主要な公共施設は吉田支所のみですが、商業施設や保育園等が地区内に広く立地し、生活利便性の高い地区となっています。地区内に中学校はなく、吉田小学校があるだけですが、地区東側に田川高等学校が立地しています。
- ・田川沿いに水田を中心とする農地が形成されており、地区内の約1/3を農地が占めています。

#### ⑤ 交通

- ・地区内を長野自動車道が通り、地区北側には塩尻北ICが設置されています。
- ・地区内を南北方向に国道19号が通り、広丘地区・大門地区方面のほか、松本市方面と連絡する主要幹線道路として機能しています。
- ・地区内に鉄道駅はありませんが、松本市内の村井駅に近接する交通アクセス性を有しています。また、AI活用型オンデマンドバス「のるーと塩尻」が運行しています。

#### ⑥ 災害リスク

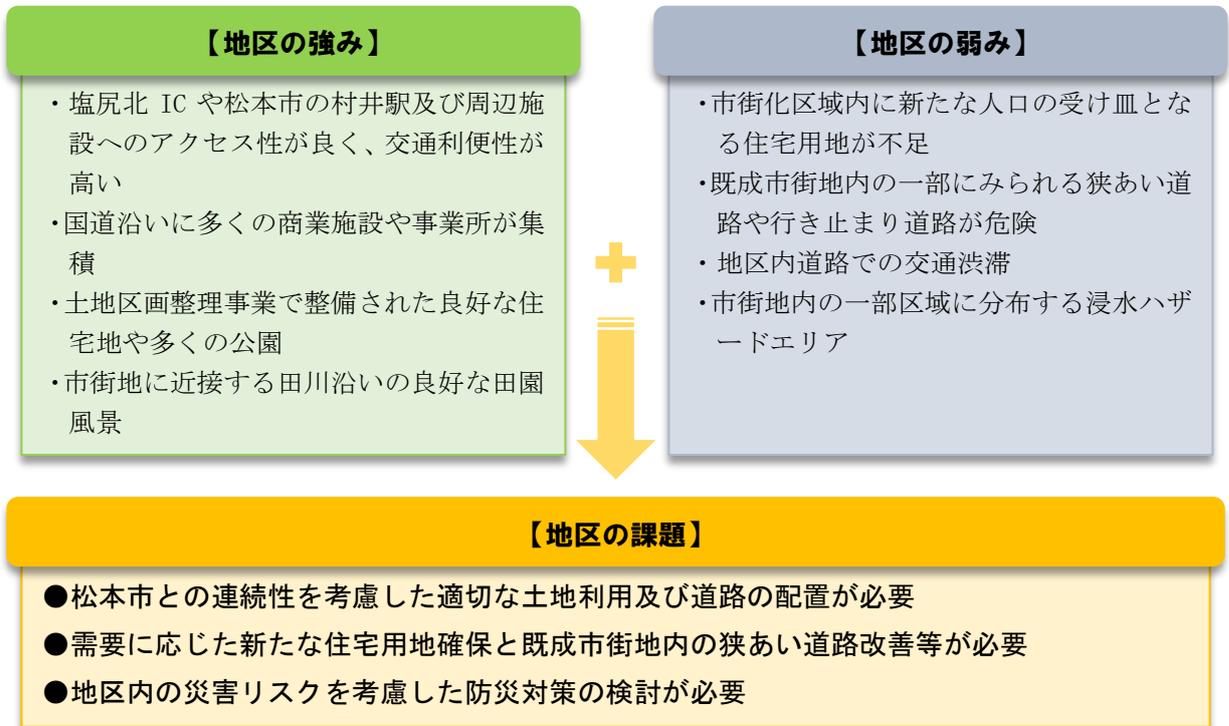
- ・想定最大規模の洪水発生時に想定浸水深3.0m未満となる範囲が田川沿いから長野自動車道沿いに広く分布しており、塩尻北IC周辺や市街化調整区域内の一部では想定浸水深3.0m以上となっています。また、奈良井川沿いと田川沿いの一部は、堤防決壊時に建物が流失する可能性が高い家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）にも指定されています。
- ・家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）内には多くの建築物が立地しており、水害による災害リスクが高い状態となっています。

#### ⑦ 地区の自然・歴史・景観資源

- ・住民により維持や管理が行われているえびの子池が、住民の憩いの場となっています。また、土地区画整理事業等によって整備された公園も、身近な憩いの場となっています。
- ・日本の近代短歌の歌人を多く輩出した地であることに由来して、広丘地区と同様に、短歌の里づくりの取組が行われています。

## (2) 地区の課題

地区の現況や住民からあげられた意見等から、地区固有または相対的にみられる吉田地区の強みと弱みを整理し、さらに、地区が持つ強みを伸ばし、地区が抱える弱みを克服する、という観点から、今後吉田地区が取り組むべきまちづくり上の課題を整理しました。



(参考) 住民からあげられた地区の強みと弱み (タウンミーティング開催結果より)

強み	弱み
<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区外からも利用者が訪れる公園の存在</li> <li>・塩尻北 IC、まつもと空港をはじめ交通の利便性の良さ</li> <li>・世代間が交流できる環境や地区活動</li> <li>・松本市との連続性・一体性</li> <li>・豊かな自然環境を有する</li> <li>・国道 19 号沿道の商業施設の存在</li> <li>・静かで暮らしやすい良好な住宅地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・線路や高速道路からの騒音</li> <li>・中学校が遠い</li> <li>・浸水の危険性</li> <li>・市内の工場・事業所への通勤による交通渋滞</li> <li>・マンションやアパートが多く永住する人が少ない</li> <li>・新たな人口の受け皿となる宅地が不足</li> <li>・空き家の増加</li> <li>・人が多くつながりを作ることが難しい</li> <li>・集落によっては高齢化が進展</li> <li>・既存集落内道路の幅員の狭さ</li> </ul>

## 6.2.地区の将来像とまちづくりの目標

### (1) 地区の将来像

吉田地区では、村井駅周辺の市街地との一体性・アクセス性を生かした良好な住環境の維持・形成、市街地内の災害リスクへの適切な対応により、『**災害にも安全で良好な居住環境を提供する地区**』を目指します。

### (2) 地区のまちづくりの目標

都市全体の都市づくりの目標を踏まえつつ、地区の課題に対応したまちづくりを進めるため、吉田地区のまちづくりの目標を以下のように設定します。

#### 【地区のまちづくりの目標】

- ◎良好な居住環境と業務機能の集積を生かし、誰もが暮らしやすいまちづくりを進める
- ◎村井駅周辺の市街地と一体性を高めるまちづくりを進める
- ◎ハード対策・ソフト対策を組み合わせる災害に対応できるまちづくりを進める

## 6.3.地区のまちづくり方針

### (1) 土地利用の方針

#### ① 計画的な沿道型商業・業務施設の立地誘導

国道 19 号沿道に形成されている沿道複合利用地においては、中心商業業務地や北部商業業務地との役割分担を明確にしつつ、自家用車等でのアクセスが主となるロードサイド型の商業・業務施設の計画的な立地を誘導します。

#### ② 都市活力を牽引する工業集積の維持

市街化区域内の工業地については、工業系用途地域の指定と都市基盤整備を通じて、工場や流通業務施設のための操業環境の維持に努めるほか、新たな企業誘致の推進を図ります。

#### ③ 良好な住環境の形成

土地区画整理事業など計画的な都市基盤整備が行われた一般住宅地及び低層住宅地においては、引き続き良好な住環境の維持・形成を図ります。

住宅と工場等が混在する住工複合地では、土地利用の実態及び目指すべき土地利用の方向性を踏まえつつ、必要に応じて用途地域の見直しも検討します。

広丘吉田の土地利用促進区域においては、村井駅周辺の既成市街地との連携強化を考慮しつつ、公共公益施設、新規流入人口の住宅、新たな立地企業などの受け皿となるよう、計画的な開発の調整・誘導を図ります。

#### ④ 優良農地の保全と良好な集落環境の維持

生産基盤としてだけでなく、環境や景観面においても多面的な役割を持つ農地の重要性を認識し、優良農地の保全を図るとともに、農業の担い手確保と併せて遊休農地の利活用を検討します。

また、農村地域のコミュニティ維持・活性化に向け、市街化調整区域の地区計画の決定・運用を通じて、柔軟な土地利用の推進を図ります。

#### ⑤ 地域の特性や実態に応じた空き家・空き地の適正管理と有効活用

地区内の利用可能な空き家については、移住・定住の促進を図るため、市場流通や利活用の促進を図るとともに、空家等活用促進区域の設定について検討します。なお、倒壊等のおそれのある特定空き家に関しては、適正管理や除却等に対する支援に努めます。

また、市街化調整区域内であっても、都市基盤の整備された既存集落内の土地については、地区の意向や需要等も踏まえつつ、その有効活用に向けた検討を進めます。

### (2) 交通体系の方針

#### ① 広域幹線道路の交通円滑化

四車線化した国道 19 号を活用した、松本市など周辺都市との連携強化・交流促進について検討します。

## ② 市街地の骨格となる梯子型の道路ネットワークの整備

松本市や広丘駅、中心市街地との連携を強化するとともに、地区内の生活道路への通過交通の流入や地区内の渋滞を解消するため、都市計画道路（広丘東通線や広丘西通線）の整備を推進します。

また、村井駅へのアクセス性強化に向けた道路ネットワークの整備を検討します。

## ③ 公共交通の利便性維持

「のる一と塩尻」の運行に加え、新たな交通モードの導入も含めて、地区内の公共交通の利便性の維持・向上を図ります。

## （３）自然・歴史・景観資源活用の方針

### ① 秩序ある沿道景観の形成

国道 19 号沿道においては、秩序ある沿道景観の形成に向け、看板や屋外広告物のデザインや高さ規制等のルールづくりについて検討します。

### ② 良好な田園景観の保全

田川沿いに形成された水田の保全を図るとともに、遊休農地の利用促進によって田園景観の保全に努めます。

### ③ 水辺空間の保全と活用

子どもから高齢者まで様々な人が遊び、憩える身近な公園の整備を図るとともに、田川などの水辺環境を生かした公園の整備について検討します。

## （４）都市防災の方針

周辺都市及び市内各地域を結び、災害時等に救急救命や消火活動、物資の輸送等に使用される緊急輸送道路を確保するため、道路の防災性能向上や沿道建築物の耐震化等に努めます。

緊急車両の進入路や避難路を確保するため、生活道路の狭あい区間の解消を図ります。また、浸水被害の発生防止のため、道路改良等にあっては雨水幹線等の整備を推進することで雨水処理機能の向上を図ります。

浸水発生時における避難所や防災施設等の適正な配置を検討します。

奈良井川及び田川の浸水ハザードエリア内に立地する住居や公共施設等については、今後の更新や再編等のタイミングとも調整を図りつつ、災害リスクの低いエリアへの移転を検討します。また、河川内の堆積物の除去等、河川の適切な維持管理の実施に努めます。

その他、地区内のハザード情報の周知を徹底し、警戒避難体制を確立するなど、災害リスクを軽減するためのソフト対策について検討します。

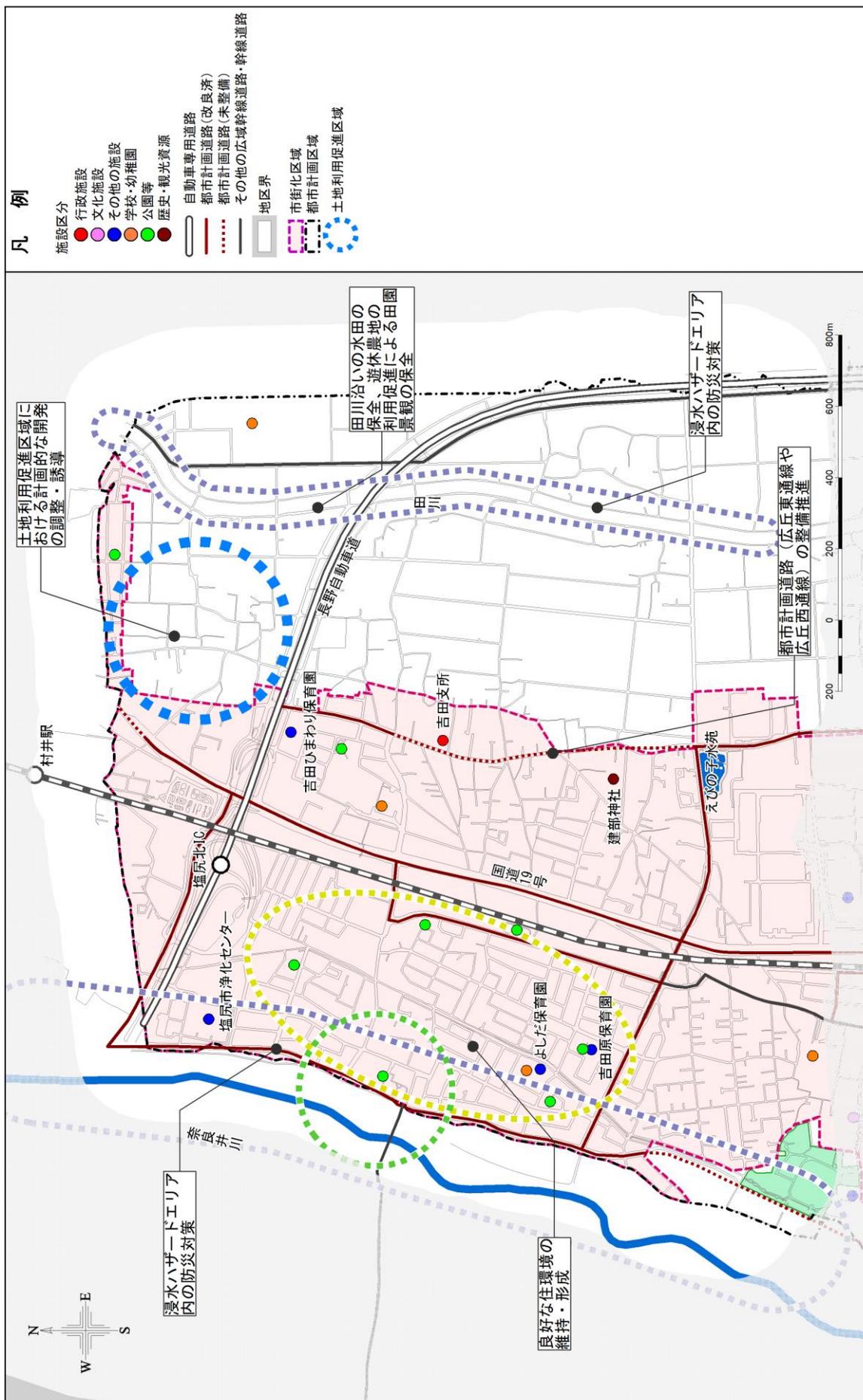


図 吉田地区のまちづくり方針図

# 7 洗馬地区のまちづくり

## 7.1.地区の現況と課題

### (1) 地区の現況

#### ① 位置・面積等

- ・洗馬地区は、本市の西部に位置し、市内では広丘地区、宗賀地区、檜川地区の3地区と隣接し、市外では北部が松本市、西部が朝日村に隣接しています。
- ・地区面積約 4,397ha であり、市内では檜川地区に次いで2番目に面積が大きい地区です。
- ・地区内は全域が都市計画区域外となっています。

#### ② 地区の歴史・成り立ち

##### ○前近代までの主な歴史（～明治時代）

- ・奈良井川左岸の平坦部に広がる本洗馬は、中世に城下町として形成された歴史を持ち、農村でありながら、整然とした屋敷割りや道路から成る街並みが形成されています。
- ・江戸時代には、高遠藩の飛び地として独自の洗馬文化を育て、地方文化の拠点となったほか、多くの文人墨客が訪れ住み、地元の人々と親交を深めることで多くの影響を与えました。
- ・中山道が設定された際、中山道の洗馬宿から分岐して、郷原宿・村井宿・松本を経て善光寺に至る北国脇西街道（善光寺街道）が設定されました。

##### ○近代までの主な歴史（明治時代～昭和時代）

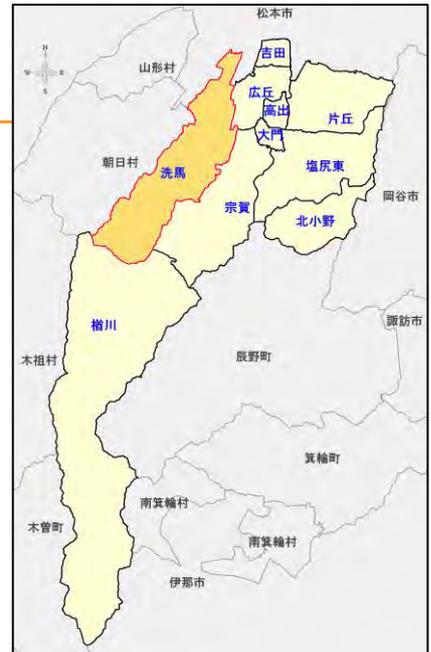
- ・広い畑地では早くから養蚕が行われ、奈良井川・小曾部川の流れを利用して製糸業が発達しました。明治時代の製糸工場は多くが個人経営でしたが、大正時代に経営規模が拡大され、会社組織へ発展しました。
- ・戦後、進駐軍の野菜供給地として指定され、準高冷地に位置する岩垂原が高原野菜の一大生産地となりました。
- ・昭和34年に旧塩尻町・旧片丘村・旧広丘村・旧宗賀村・旧筑摩地村が合併した際には、時期尚早として合併が見送られましたが、その後、昭和36年に塩尻市との合併が決定しました。

##### ○現代までの主な歴史（平成時代～令和時代）

- ・平成8年、本市と松本市に跨る松本平広域公園（信州スカイパーク）が開園しました。
- ・近年、地区内の古民家を宿泊施設やカフェ等に再生する取組がみられ、古民家再生と併せた移住・定住も拡大しています。また、ワイン加工用ぶどうの栽培も拡大しています。

#### ③ 人口

- ・令和2年時点の地区人口は4,726人であり、過去10年間で416人減少しました。
- ・令和2年時点の地区内の高齢化率（65歳以上人口割合）は36.1%と市平均を上回っており、さらに、過去10年間で高齢化率は8.0ポイント上昇しており、市平均以上のスピードで高齢化が進んでいます。



#### ④ 土地利用

- ・地区内の約 70%を山林、約 20%を農地が占めており、北部に広がる広大な農地ではレタスをはじめとする高原野菜が生産されています。
- ・県道上今井洗馬停車場線及び小曾部川沿いに主な集落が形成されていますが、宅地（住宅用地・商業用地・工業用地）の割合は 2.5%程度です。
- ・洗馬支所周辺に洗馬小学校や保育園など、地区の主要施設が集中して立地しています。

#### ⑤ 交通

- ・御馬越塩尻停車場線や上今井洗馬停車場線が地区の主要な道路ネットワークとなっているほか、広域観光道路として安曇野市まで続く日本アルプスサラダ街道が東西に横断しています。
- ・地区内に鉄道駅はなく、塩尻駅を起点とする「すてっぷくん」（洗馬線）が運行されています。

#### ⑥ 災害リスク

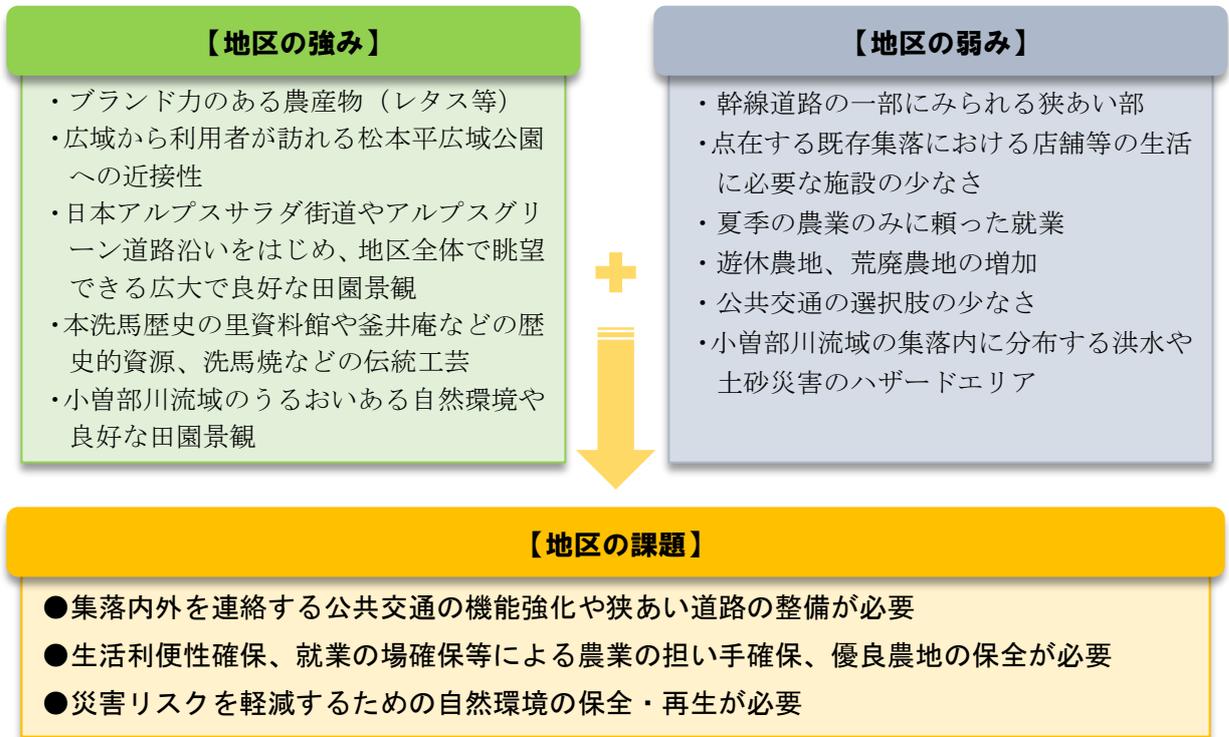
- ・想定最大規模の洪水発生時に想定浸水深 3.0m未満となる範囲が奈良井川とその支流の小曾部川沿いの広い範囲に分布しており、一部の範囲では想定浸水深 5.0m以上となっています。また、奈良井川沿いと小曾部川沿いの一部は、堤防決壊時に建物が流失する可能性が高い家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食・氾濫流）にも指定されています。
- ・奈良井川とその支流の小曾部川の河岸段丘一带に土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域が指定されており、特に小曾部川の河岸段丘では広い範囲にわたって土砂災害特別警戒区域が指定されています。
- ・これら災害ハザードエリアには多くの建築物が立地しており、水害・土砂災害ともに災害リスクが高い状態となっています。

#### ⑦ 地区の自然・歴史・景観資源

- ・松本平広域公園「信州スカイパーク」は、長野県下で最大規模の機能を持つ多目的型公園であり、市内外から多くの利用客が訪れています。
- ・東西を山並みに挟まれ、良好な溪流環境や森林環境が残されており、小曾部川の流域では、川沿いに道祖神が点在しています。上小曾部の里山保全地域では、地域団体により保全活動が行われています。
- ・アルプスグリーン道路や日本アルプスサラダ街道では、広大なレタス畑をはじめとした良好な田園景観が形成されています。また、近年、ワイン加工用ぶどうの栽培が拡大しています。

## (2) 地区の課題

地区の現況や住民からあげられた意見等から、地区固有または相対的にみられる洗馬地区の強みと弱みを整理し、さらに、地区が持つ強みを伸ばし、地区が抱える弱みを克服する、という観点から、今後洗馬地区が取り組むべきまちづくり上の課題を整理しました。



(参考) 住民からあげられた地区の強みと弱み (タウンミーティング開催結果より)

強み	弱み
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ブランド力のある野菜（レタス等）や果実</li> <li>・灌漑用水の発達した優良農地</li> <li>・広大な土地（農地、山林）</li> <li>・太陽光、水力、バイオマスの利活用が活発</li> <li>・洗馬焼きなどの伝統的な工芸</li> <li>・豊かな自然環境を有する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・買い物ができる店舗やコンビニの少なさ</li> <li>・農業以外に就業の場がない</li> <li>・幹線道路の整備の遅れ（狭い道路が多い）</li> <li>・一年の半分しかできない農業</li> <li>・公共交通が不便</li> <li>・少子高齢化、空き家の増加</li> <li>・遊休農地の増加、農業の後継者不足</li> <li>・災害のリスク</li> </ul>

## 7.2.地区の将来像とまちづくりの目標

### (1) 地区の将来像

洗馬地区では、農村集落の利便性やコミュニティ維持を通じて、岩垂原に広がる広大な田園景観や小曾部川流域の自然環境を保全することにより、『**活力ある農村集落が歴史と田園風景を継承する地区**』を目指します。

### (2) 地区のまちづくりの目標

都市全体の都市づくりの目標を踏まえつつ、地区の課題に対応したまちづくりを進めるため、洗馬地区のまちづくりの目標を以下のように設定します。

#### 【地区のまちづくりの目標】

- ◎公共交通機能の強化、生活利便施設の維持により住み続けられるまちづくりを進める
- ◎ブランド力のある農業を柱に若い世代が働き暮らせるまちづくりを進める
- ◎歴史あふれる集落環境を保全しつつ、災害に対応できるまちづくりを進める

## 7.3.地区のまちづくり方針

### (1) 土地利用の方針

#### ① 優良農地の保全と良好な集落環境の維持

後継者や新規就農者の確保・育成など農業振興施策との連携により、レタス畑をはじめとする農地等の保全を図るとともに、遊休農地の利活用について検討します。

農業水利施設の日常点検、定期的な機能診断等を通じた計画的かつ効率的な補修更新など、農業生産基盤の維持を通じて優良農地の保全を図ります。

地区内で買い物等ができ、安全で快適に暮らし続けられるよう、洗馬支所周辺の生活拠点を中心に、住民の日常生活に必要な機能（行政サービス、教育、福祉、生活利便施設（日用品販売店等））の維持を図ります。一方、無秩序な開発の抑制により、岩垂原の良好な集落環境の維持を図ることで、美しい田園景観の保全に努めます。

#### ② 豊かな自然環境の保全・活用

地区の大半を占める森林の適正な維持・管理により、災害防止、生態系保全等の多面的機能の維持に努めます。

#### ③ 地域の特性や実態に応じた空き家・空き地の適正管理と有効活用

地区内の利用可能な空き家については、移住・定住の促進を図るため、市場流通や利活用の促進を図るとともに、空家等活用促進区域の設定について検討します。なお、倒壊等のおそれのある特定空き家に関しては、適正管理や除却等に対する支援に努めます。

また、都市基盤の整備された既存集落内の土地については、地区の意向や需要等も踏まえつつ、その有効活用に向けた検討を進めます。

### (2) 交通体系の方針

#### ① 周辺都市・周辺地区と連絡する幹線道路の整備

県道御馬越塩尻停車場線については、近隣市町村及び農山村と市街地間を連絡する幹線道路として整備促進を図るとともに、地区の通学路として歩行者にやさしい道路整備を推進します。

また、幹線道路と生活道路との役割の明確化について検討するとともに、生活道路における車両速度の抑制策について検討します。

#### ② 公共交通の利便性維持

大門地区の中心拠点、広丘地区の北部地域拠点、隣接する宗賀地区を結ぶ地域連携軸を中心に、公共交通サービスの維持を図るとともに、新たな交通モードの導入についても検討します。

本地区で運行されている「すてっぷくん」については、利用者ニーズに合わせたダイヤ改正や経路見直しを検討します。

### (3) 自然・歴史・景観資源活用の方針

#### ① 豊かな自然資源の保全・活用

小曾部川の良好な清流や森林などの豊かな自然環境をはじめ、アルプスグリーン道路や日本アルプスサラダ街道沿道の田園景観の適切な保全に努めるとともに、観光振興や地域交流などへの活用について検討します。

#### ② 歴史資源の保全・活用

本洗馬歴史の里資料館や釜井庵、小曾部の道祖神などは、地区の貴重な歴史資源として保全するとともに、観光資源としての活用について検討します。

#### ③ 市民全体が利用できる公園の整備

緑の拠点に位置づけられた松本平広域公園（信州スカイパーク）においては、陸上競技場等を中心とした整備の促進を図ります。

### (4) 都市防災の方針

土砂災害ハザードエリア内においては、引き続き砂防事業や急傾斜地崩壊対策事業の推進を図ります。

周辺都市及び市内各地域を結び、災害時等に救急救命や消火活動、物資の輸送等に使用される緊急輸送道路を確保するため、道路の防災性能向上や沿道建築物の耐震化等に努めます。また、中山間地における避難路の確保を通じ、孤立集落発生防止に努めます。

浸水及び土砂災害のハザードエリア内に立地する住居や公共施設等については、今後の更新や再編等のタイミングとも調整を図りつつ、災害リスクの低いエリアへの移転を検討します。また、奈良井川の河川改修の促進を図るとともに、河川内の堆積物の除去等、河川の適切な維持管理の実施に努めます。

その他、地区内のハザード情報の周知を徹底し、警戒避難体制を確立するなど、災害リスクを軽減するためのソフト対策について検討します。



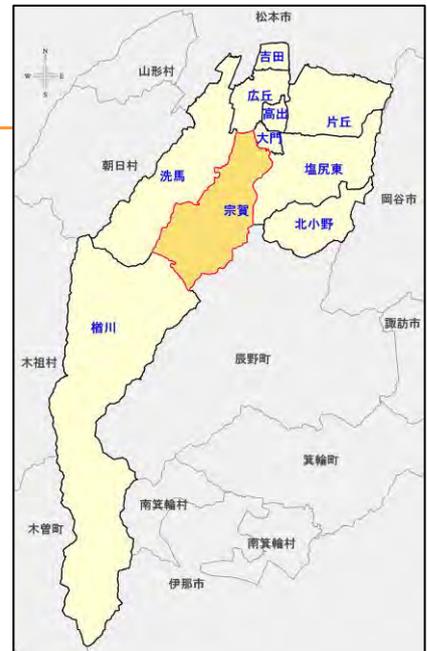
## 8 宗賀地区のまちづくり

### 8.1.地区の現況と課題

#### (1) 地区の現況

##### ① 位置・面積等

- ・宗賀地区は、本市のほぼ中央に位置し、市内では大門地区、塩尻東地区、広丘地区、洗馬地区、北小野地区、檜川地区の6地区と隣接し、市外では南部が辰野町に隣接しています。
- ・地区面積約3,558haであり、市内では檜川地区、洗馬地区に次いで3番目に面積が大きい地区です。
- ・地区の約51%が都市計画区域に指定されており、約1%が市街化区域に指定されています。



##### ② 地区の歴史・成り立ち

###### ○前近代までの主な歴史（～明治時代）

- ・水の確保に苦勞する桔梗ヶ原に対し、山麓に泉が湧出する平出には、縄文時代より多くの人々が住みついていました。戦後に発見された平出遺跡は、登呂遺跡（静岡市）、尖石遺跡（茅野市）とともに国の三大遺跡の一つとして有名になりました。
- ・江戸時代に牛首峠越えの中山道が塩尻峠越えに変更になった際、塩尻宿とともに本山宿・洗馬宿が設定されました。
- ・このうち洗馬宿は、既存集落を活用したものではなく、周辺集落の人々を河岸段丘第2面の新町土手に移し、新宿として構成されたものです。また、本山宿については、江戸時代の「本朝文選（風俗文選）」において、「そば切りは本山宿から」と記述された歴史を有しています。

###### ○近代までの主な歴史（明治時代～昭和時代）

- ・明治後期から大正にかけてぶどう栽培と併せてワイン醸造が行われるようになりました。さらに、その後のぶどう酒工場の誘致によって、本格的なぶどう酒製造が発展しました。
- ・明治42年、JR中央西線の塩尻駅から奈良井駅間が開通した際に洗馬駅が開設されたほか、大正15年には、旧日出塩信号所が日出塩駅に昇格しました（昭和59年から無人駅）。
- ・昭和42年の洗馬牧野バイパスの開通、昭和48年の本山バイパスの開通により、東側の山麓傾斜地の宅地化が進んだほか、国道19号沿いに大型事業所が進出するようになりました。
- ・明治44年には諏訪電気工業（株）が操業を開始し、その後、昭和電工、レゾナックと名称を変更し現在に至っています。
- ・昭和中期に人々の好みは人工甘味ワインから本格ワインへ変化し、それまで主流であったコンコードからメルローへ栽培転換が行われました。

###### ○現代までの主な歴史（平成時代～令和時代）

- ・近年では、桔梗ヶ原ワインバレーとして、「塩尻ワイナリーフェスタ」の開催やワイナリー循環バス運行など、様々な試みが行われています。
- ・令和3年には、床尾地区において既存集落維持を目的とする地区計画の決定が行われました。市街化調整区域の既存集落維持を目的とする地区計画は、県内でも初の取組です。

### ③ 人口

- ・令和2年時点の地区人口は5,598人であり、過去10年間で291人減少しました。
- ・令和2年時点の地区内の高齢化率(65歳以上人口割合)は37.9%と市平均を上回っており、さらに、過去10年間で高齢化率は7.8ポイント上昇しており、市平均以上のスピードで高齢化が進んでいます。

### ④ 土地利用

- ・地区内の約80%を山林、約10%を農地が占めており、農地ではワイン栽培をはじめとする営農が行われています。
- ・主な集落は、山林と農地が隣接する山麓部に点在して形成されていますが、宅地(住宅用地・商業用地・工業用地)の割合は4.3%程度です。このうち床尾地区においては、居住環境と田園環境が両立する集落形成を目指し、市街化調整区域の地区計画を決定しています。
- ・洗馬駅周辺に宗賀支所、宗賀小学校、保育園等の主要施設が集中して立地しているほか、地区内に塩尻西部中学校が立地しています。

### ⑤ 交通

- ・地区の南北方向に国道19号が通り、地区内外を連絡する主要幹線道路として機能しています。
- ・地区内にはJR中央本線(中央西線)が通り、洗馬駅と日出塩駅の2駅が設置されていますが、洗馬駅と日出塩駅では駅舎が老朽化しており、バリアフリーも未対応の状態です。
- ・塩尻駅を起点とする「すてっぷくん」(宗賀線、檜川線)が運行されているほか、地区北東部では、AI活用型オンデマンドバス「のるーと塩尻」が運行されています。

### ⑥ 災害リスク

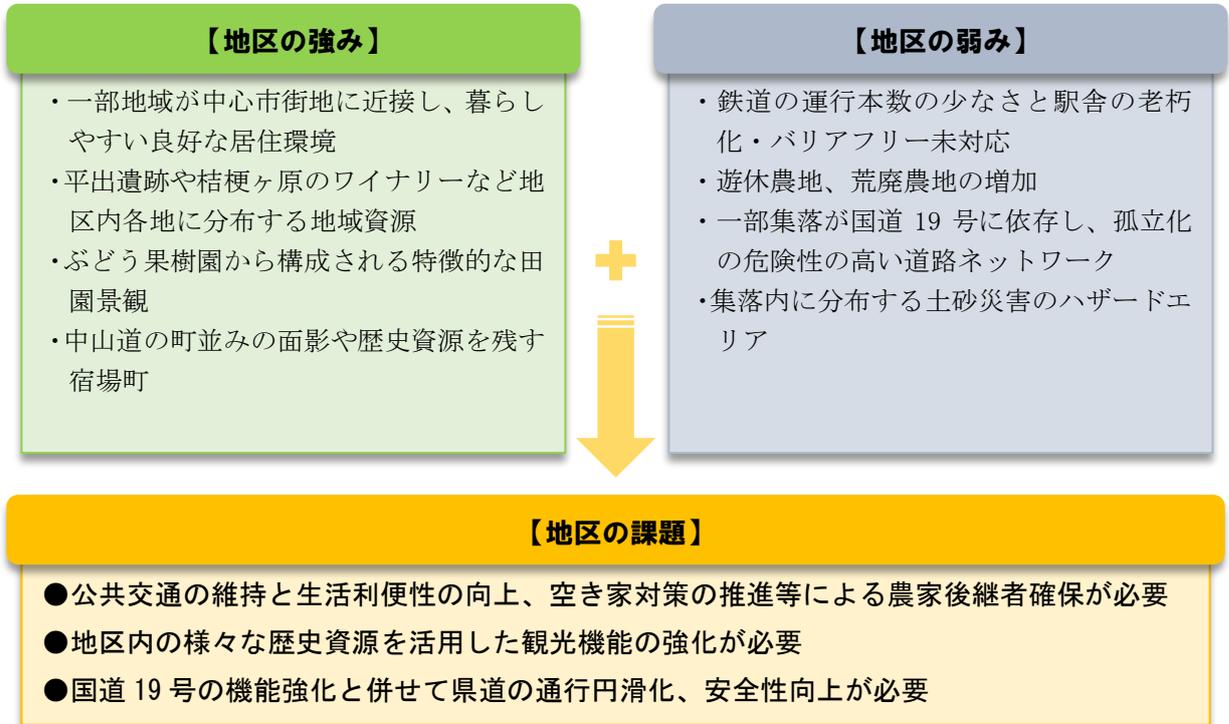
- ・想定最大規模の洪水発生時に想定浸水深3.0m未満となる範囲が奈良井川沿いの一部に分布しており、一部の範囲では想定浸水深5.0m以上となっています。また、奈良井川沿いの一部は、堤防決壊時に建物が流失する可能性が高い家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)にも指定されています。
- ・国道19号の沿道に土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域が指定されており、指定既存集落内の一部にも土砂災害危険性の高いエリアが分布しています。
- ・これら災害ハザードエリアには多くの建築物が立地しており、特に土砂災害による災害リスクが高い状態となっています。

### ⑦ 地区の自然・歴史・景観資源

- ・平出遺跡には、縄文時代から平安時代の長期間にわたる集落跡が残されており、その周辺の平出史跡公園や平出の泉周辺には、歴史と自然の調和した良好な景観が形成されています。
- ・本山宿や洗馬宿の宿場町には、当時の町並みの面影が残されており、中山道沿いにも歴史資源が点在しています。
- ・桔梗ヶ原は、全国でも有数のぶどうの産地であり、周辺にはワイナリーが点在しています。また、国道19号沿道には、果物直売所等が立地しています。
- ・奈良井川及び支流には、美しい溪流環境が形成されています。

## (2) 地区の課題

地区の現況や住民からあげられた意見等から、地区固有または相対的にみられる宗賀地区の強みと弱みを整理し、さらに、地区が持つ強みを伸ばし、地区が抱える弱みを克服する、という観点から、今後宗賀地区が取り組むべきまちづくり上の課題を整理しました。



(参考) 住民からあげられた地区の強みと弱み (タウンミーティング開催結果より)

強み	弱み
<ul style="list-style-type: none"> <li>・観光資源として活用できる様々な資源 (平出の泉、平出遺跡公園、比叡の山、本山そば、洗馬宿・本山宿、桔梗ヶ原ワインバレーなど)</li> <li>・平出遺跡の広い公園</li> </ul>	—

## 8.2.地区の将来像とまちづくりの目標

### (1) 地区の将来像

宗賀地区では、中山道の面影を残す宿場町、桔梗ヶ原のぶどう果樹園、平出遺跡などの歴史資源を保全し、地区の活力向上のために有効活用することにより、『**観光・交流を呼び込み新たな活力や産業を生み出す地区**』を目指します。

### (2) 地区のまちづくりの目標

都市全体の都市づくりの目標を踏まえつつ、地区の課題に対応したまちづくりを進めるため、宗賀地区のまちづくりの目標を以下のように設定します。

#### 【地区のまちづくりの目標】

- ◎様々な地域資源を生かして市外から人を呼び込むまちづくりを進める
- ◎塩尻市の「ワインバレー」を育て上げるまちづくりを進める
- ◎農村集落の活力維持のために地場産業を生かしたまちづくりを進める

## 8.3.地区のまちづくり方針

### (1) 土地利用の方針

#### ① 都市活力を牽引する工業集積の維持

市内及び地区内の住民の雇用の場確保の観点から、レゾナックを中心とする工業拠点における工業機能の維持に努めます。

市街化区域内の工業地については、工業系用途地域の指定と都市基盤整備を通じて、工場や流通業務施設のための操業環境の維持に努めるほか、新たな企業誘致の推進を図ります。

#### ② 良好な住環境の形成

地区北部の一般住宅地においては、良好な住環境の維持・形成を図るとともに、塩尻駅に近接する住宅と工場等が混在する住工複合地においては、土地利用の実態及び目指すべき土地利用の方向性を踏まえつつ、必要に応じて用途地域の見直しも検討します。

#### ③ 地域特性や立地特性を生かした計画的な開発の調整・誘導

計画的に都市的土地利用への転換を図る区域（レゾナック西側）においては、計画的な開発の調整・誘導について検討します。

#### ④ 優良農地の保全と良好な集落環境の維持

塩尻を代表する風景の一部であり、地区の重要な景観要素でもある桔梗ヶ原の果樹園については、今後もその保全に努めるとともに、観光振興などへの活用について検討します。

生産基盤としてだけでなく、環境や景観面においても多面的な役割を持つ農地の重要性を認識し、優良農地の保全を図るとともに、農業の担い手確保と併せて遊休農地の利活用を検討します。

農村地域のコミュニティ維持・活性化に向け、市街化調整区域の地区計画の決定・運用を通じて、柔軟な土地利用の推進を図ります。なお、中山道の宿場町の面影を残す集落においては、無秩序な開発の抑制により、良好な集落環境の維持を図ります。

地区内で買い物等ができ、安全で快適に暮らし続けられるよう、宗賀支所及び洗馬駅周辺の生活拠点を中心に、住民の日常生活に必要な機能（行政サービス、教育、福祉、生活利便施設（日用品販売店等）など）の維持を図ります。

#### ⑤ 豊かな自然環境の保全・活用

地区の大半を占める森林の適正な維持・管理により、災害防止、生態系保全等の多面的機能の維持に努めます。

#### ⑥ 地域の特性や実態に応じた空き家・空き地の適正管理と有効活用

地区内の利用可能な空き家については、移住・定住の促進を図るため、市場流通や利活用の促進を図るとともに、空家等活用促進区域の設定について検討します。なお、倒壊等のおそれのある特定空き家に関しては、適正管理や除却等に対する支援に努めます。

また、市街化調整区域内であっても、都市基盤の整備された既存集落内の土地については、地区の意向や需要等も踏まえつつ、その有効活用に向けた検討を進めます。

## (2) 交通体系の方針

### ① 広域幹線道路の交通円滑化

広域幹線道路である国道 19 号については、快適で安全に利用できる道路の維持や沿道景観の保全に努めるとともに、安全な歩行空間の整備について検討します。

### ② 周辺都市・周辺地区と連絡する幹線道路の整備

近隣市町村及び農山村と市街地間を連絡する幹線道路である県道床尾大門線の整備促進を図ります。

### ③ 公共交通の利便性維持

洗馬駅周辺においては、鉄道以外の交通モードとの連携強化（乗換利便性の向上、乗降場所確保等）を通じ、交通結節点機能の強化を図ります。また、鉄道利用者の使いやすさ向上を目的として、駅舎等のバリアフリー化等についても検討します。

大門地区の中心拠点、隣接する洗馬地区、檜川地区を結ぶ地域連携軸を中心に、公共交通サービスの維持に努めるとともに新たな交通モードの導入について検討します。また、本地区で運行されている「すてっぷくん」については、利用者ニーズに合わせたダイヤ改正を検討します。

## (3) 自然・歴史・景観資源活用の方針

### ① 文化財・史跡の保全・活用

歴史・観光拠点である平出遺跡周辺においては、地域の自然環境や歴史資源を生かし、博物館の整備をはじめ、観光振興や交流促進の拠点としての機能向上を検討します。

### ② 地域資源のネットワークによる交流の創出

歴史・観光拠点を結ぶネットワーク構築、案内看板やトイレの整備、既存の公園等の活用など、観光振興や交流促進につながる観光ルート整備について検討します。

### ③ 良好な自然景観・田園景観の保全

地区に広がる森林や里山、奈良井川など、地区独自の景観を構成する自然資源の保全を図るとともに、全国でも有数のぶどう産地として数多くのワイナリーが存在する桔梗ヶ原の田園景観の保全を図ることで、地区内の観光振興や交流促進について検討します。

#### (4) 都市防災の方針

近年の豪雨災害を踏まえた河川整備のあり方について検討しつつ、河川内の堆積物の除去等、河川の適切な維持管理の実施に努めます。

土砂災害ハザードエリア内においては、引き続き砂防事業や急傾斜地崩壊対策事業の推進を図ります。

周辺都市及び市内各地域を結び、災害時等に救急救命や消火活動、物資の輸送等に使用される緊急輸送道路を確保するため、道路の防災性能向上や沿道建築物の耐震化等に努めます。また、中山間地における避難路の確保を通じ、孤立集落発生の防止に努めます。

土砂災害のハザードエリア内に立地する住居や公共施設等については、今後の更新や再編等のタイミングとも調整を図りつつ、災害リスクの低いエリアへの移転を検討します。

その他、地区内のハザード情報の周知を徹底し、警戒避難体制を確立するなど、災害リスクを軽減するためのソフト対策について検討します。

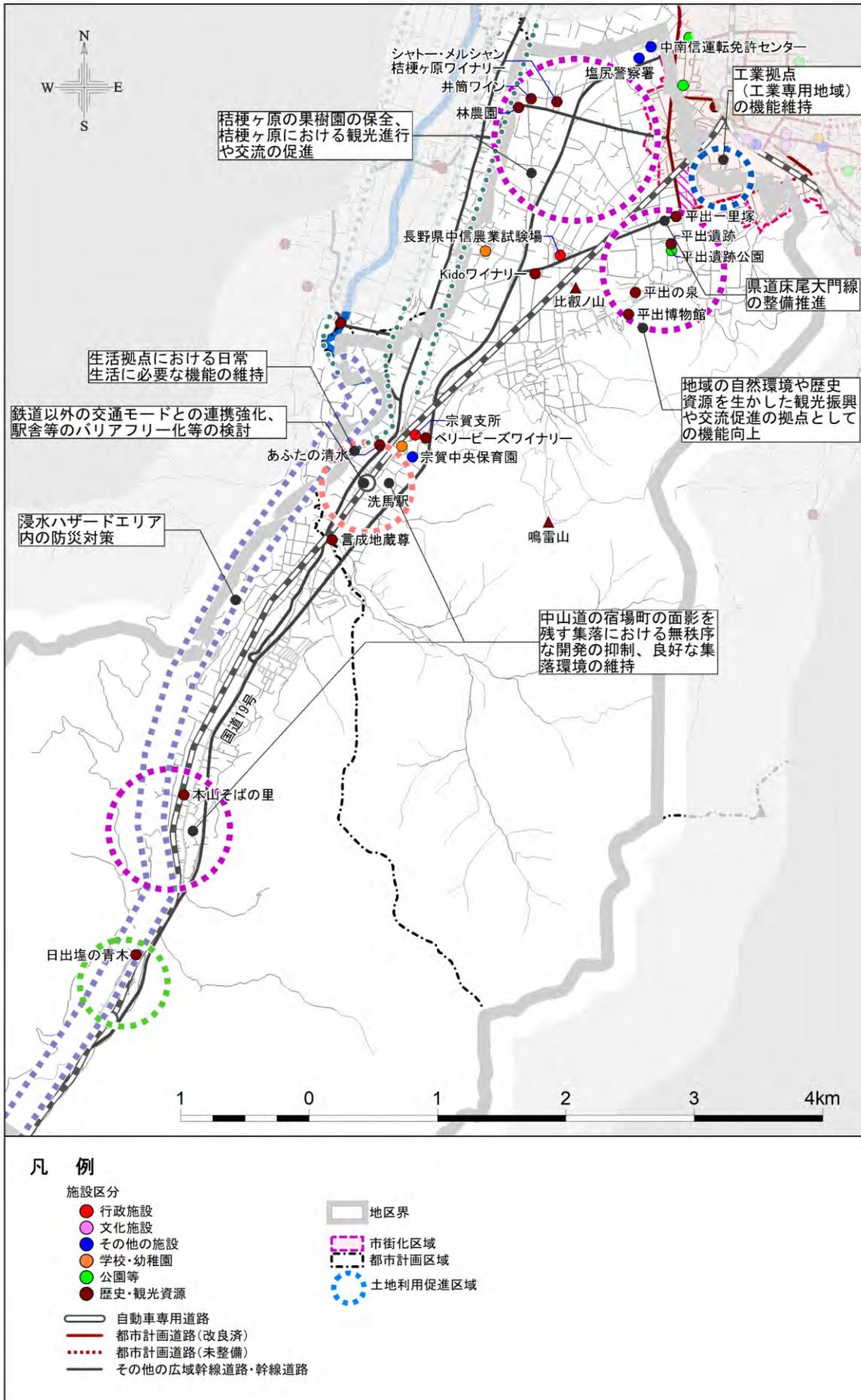


図 宗賀地区のまちづくり方針図

# 9

## 北小野地区のまちづくり

### 9.1.地区の現況と課題

#### (1) 地区の現況

##### ① 位置・面積等

- ・北小野地区は、本市の南東部に位置し、市内では塩尻東地区、宗賀地区の2地区と隣接し、市外では東部が岡谷市、南部が辰野町に隣接しています。
- ・地区面積は約 1,691ha であり、地区内は全域が都市計画区域外となっています。

##### ② 地区の歴史・成り立ち

###### ○前近代までの主な歴史（～明治時代）

- ・古代から扇状地・台地を中心に集落が形成されており、縄文時代の遺跡も発掘されています。
- ・平安時代には、古代律令による官道である東山道が通り、当時の朝廷の牧場である小野牧が成立しました。
- ・信濃国二之宮と言われる小野神社もその起源は平安時代にまで遡るとされ、この地方における大社として広大な社地を形成しました。小野神社は、辰野町小野の矢彦神社とともに小野南北大明神と呼ばれています。
- ・北小野地区は、中世末期まで辰野町小野地区と1郷1村を形成していましたが、1591年に分割されて北側の筑摩郡小野村（その後の北小野村）が松本領、南側の伊那郡小野村が飯田領となりました。

###### ○近代までの主な歴史（明治時代～昭和時代）

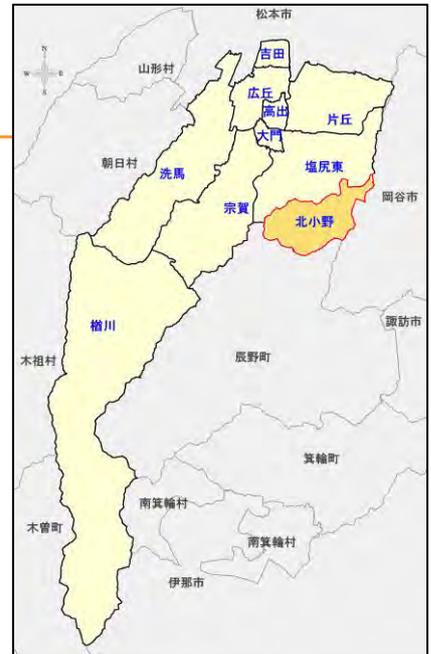
- ・明治以降、隣村である伊那郡小野村との合併を進めましたが、どちらの郡に所属するか決着がつかず、その後、塩尻市発足の動きが具体化したため、昭和34年4月に塩尻市に合併して現在の北小野地区が誕生しました。

###### ○現代までの主な歴史（平成時代～令和時代）

- ・平成11年にチロルの森が開園しましたが、新型コロナウイルスの影響で来場者が激減し、令和2年に閉園することになりました。
- ・平成24年、「北小野地区若者定住促進住宅」が建設されたほか、塩尻市への移住定住を促すため、平成30年から「お試し住宅」が実施されています。
- ・平成27年には、蔵造川の水路橋（めがね橋）が、公益社団法人土木学会の「選奨土木遺産」に認定されました。

##### ③ 人口

- ・令和2年時点の地区人口は1,804人であり、過去10年間で184人減少しています。
- ・令和2年時点の地区内の高齢化率（65歳以上人口割合）は40.4%と市内で2番目に高い水準となっています。さらに、過去10年間で高齢化率は8.0ポイント上昇しており、市平均以上のスピードで高齢化が進んでいます。



#### ④ 土地利用

- 地区内の約 65%を山林、約 10%を農地が占めており、地区東側の山林には別荘地やゴルフ場、農業公園チロルの森（閉園中）など、多くのレジャー施設が分布しています。
- 国道 153 号沿いに主な集落が形成されていますが、宅地（住宅用地・商業用地・工業用地）の割合は 7.7%程度です。
- 北小野支所周辺に両小野中学校、保育園等の主要施設が集中して立地しています。なお、小中学校は、隣接する辰野町との組合で運営されています。

#### ⑤ 交通

- 地区の南北方向を国道 153 号が通り、地区内外からのほとんどの交通を国道 153 号のみで処理する道路網となっています。
- 地区内には JR 中央本線（辰野支線）が通り、辰野町内の小野駅が最寄り駅となっています。また、塩尻駅を起点とする「すてっぷくん」（北小野線）が運行されています。

#### ⑥ 災害リスク

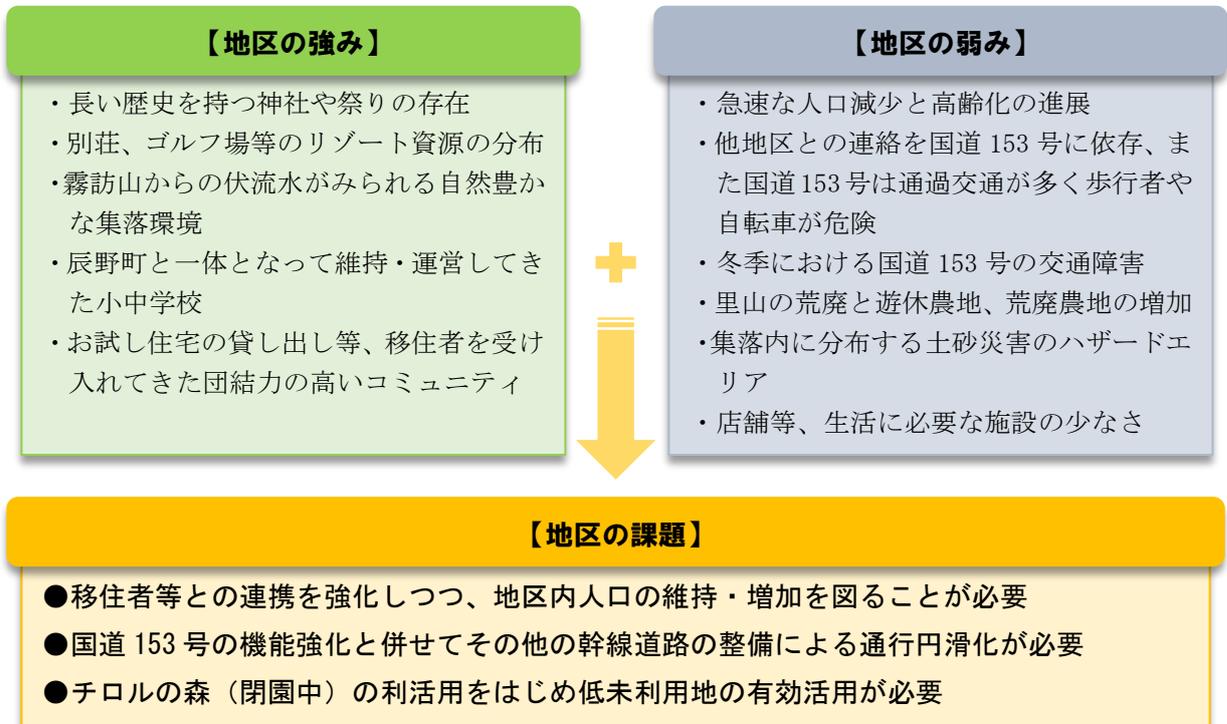
- 想定最大規模の洪水発生時に想定浸水深 3.0m未滿となる範囲が小野川沿いに分布しており、一部の範囲では想定浸水深 5.0m以上となっています。
- 地区内の山林の一部に土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域が指定されています。
- これら災害ハザードエリアには多くの建築物が立地しており、特に土砂災害による災害リスクが高い状態となっています。

#### ⑦ 地区の自然・歴史・景観資源

- 地区を囲む霧訪山や大芝山などの山々や、霧訪山からの伏流水など、豊かな自然環境が広がっています。
- 小野神社と矢彦神社では、約 150 種類もの植物が社叢を形成しています。
- “綺羅を見たけりゃ小野御柱”と言われ、7 年に一度卯年と酉年に行われる小野神社御柱祭りは平成 18 年に市指定無形民俗文化財に指定されています。
- 別荘地やゴルフ場など、広域から観光客が訪れるリゾート資源を有しています。

## (2) 地区の課題

地区の現況や住民からあげられた意見等から、地区固有または相対的にみられる北小野地区の強みと弱みを整理し、さらに、地区が持つ強みを伸ばし、地区が抱える弱みを克服する、という観点から、今後北小野地区が取り組むべきまちづくり上の課題を整理しました。



(参考) 住民からあげられた地区の強みと弱み (タウンミーティング開催結果より)

強み	弱み
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区外への通勤のしやすさ、多様な通勤先</li> <li>・ 地区内の連帯感と団結力</li> <li>・ 移住者を受け入れる環境</li> <li>・ 霧訪山、もみじ山などの緑豊かな山村</li> <li>・ 夏季の生活のしやすさ</li> <li>・ ゆとりのある生活</li> <li>・ 地区外からも訪れる御柱</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 冬季における国道 153 号の交通障害</li> <li>・ 冬季の生活の厳しさ</li> <li>・ 買い物ができる店舗がない</li> <li>・ 車に乗れない人には不便な生活環境</li> <li>・ チロルの森（閉園中）をはじめとした低未利用地の存在</li> <li>・ 少子高齢化、空き家の増加</li> </ul>

## 9.2.地区の将来像とまちづくりの目標

### (1) 地区の将来像

北小野地区では、豊かな自然環境を生かした滞在型施設の有効活用、長い歴史を有する歴史資源や祭り等の保全と観光資源としての活用により、『**歴史や文化を生かして地区の誇りと伝統を継承する地区**』を目指します。

### (2) 地区のまちづくりの目標

都市全体の都市づくりの目標を踏まえつつ、地区の課題に対応したまちづくりを進めるため、北小野地区のまちづくりの目標を以下のように設定します。

#### 【地区のまちづくりの目標】

- ◎多様な主体との交流から地区の活力が生まれるまちづくりを進める
- ◎辰野町との連携強化により、利便性が維持され、誰もが暮らしやすいまちづくりを進める
- ◎自然・歴史・文化と調和した落ち着いた落ち着きのあるまちづくりを進める

## 9.3.地区のまちづくり方針

### (1) 土地利用の方針

#### ① 優良農地の保全と良好な集落環境の維持

生産基盤としてだけでなく、環境や景観面においても多面的な役割を持つ農地の重要性を認識し、優良農地の保全を図るとともに、農業の担い手確保と併せて遊休農地の利活用を検討します。

周囲の自然環境と調和した、せせらぎのあるのどかな集落環境の維持に努めるとともに、周辺環境に配慮した住宅地や道路の整備について検討します。

地区内で買い物等ができ、安全で快適に暮らし続けられるよう、北小野支所周辺の生活拠点を中心に、住民の日常生活に必要な機能（行政サービス、教育、福祉、生活利便施設（日用品販売店等））の維持を図ります。

また、地区計画制度を活用した、別荘地のルールづくりを検討します。

#### ② 豊かな自然環境の保全・活用

地区の大半を占める森林の適正な維持・管理により、災害防止、生態系保全等の多面的機能の維持に努めます。また、林業事業者による集約化施業の支援・推進を図ります。

#### ③ 地域の特性や実態に応じた空き家・空き地の適正管理と有効活用

地区内の利用可能な空き家については、移住・定住の促進を図るため、市場流通や利活用の促進を図るとともに、空家等活用促進区域の設定について検討します。なお、倒壊等のおそれのある特定空き家に関しては、適正管理や除却等に対する支援に努めます。

### (2) 交通体系の方針

#### ① 広域幹線道路の交通円滑化

辰野町小野～塩尻市北小野間を結び、辰野町（小野駅）との関係強化を図るため、関係機関と連携しながら、国道153号両小野バイパスの整備を促進します。

#### ② 周辺都市・周辺地区と連絡する幹線道路の整備

住民の生活道路である県道檜川岡谷線については、一部にみられる狭あい区間の解消について検討します。

#### ③ 公共交通の利便性維持

大門地区の中心拠点、隣接する塩尻東地区と結ぶ地域連携軸を中心に、公共交通サービスの維持に努めるとともに、新たな交通モードの導入についても検討します。また、本地区で運行されている「すてっぷくん」については、利用者ニーズに合わせたダイヤ改正を検討します。

### (3) 自然・歴史・景観資源活用の方針

#### ① 豊かな自然資源の保全・活用

地区を特徴付ける緑豊かな景観を構成する霧訪山や大芝山など豊かな自然資源の保全を図るとともに、観光資源としての活用についても検討します。

#### ② 地域資源を生かした交流人口の創出

小野神社や古田晁記念館などの歴史資源を活用し、交流人口の拡大に向けた観光振興について検討します。

多くの観光客等が訪れる霧訪山登山口における駐車場等の適正な管理等を通じて、来訪者を受け入れる環境づくりを推進します。

チロルの森（閉園中）については、利活用に向けた検討を進めます。

#### ③ 伝統文化の継承

長年受け継がれてきた御柱祭などの伝統文化を次世代へ継承し、地区への愛着や誇りの醸成、世代間の交流促進を図ります。

### (4) 都市防災の方針

浸水被害の発生防止のため、道路改良等にあわせて排水路等の整備を推進することで雨水処理機能の向上を図ります。

土砂災害ハザードエリア内においては、引き続き砂防事業や急傾斜地崩壊対策事業の推進を図ります。

周辺都市及び市内各地域を結び、災害時等に救急救命や消火活動、物資の輸送等に使用される緊急輸送道路を確保するため、道路の防災性能向上や沿道建築物の耐震化等に努めます。また、中山間地における避難路の確保を通じ、孤立集落発生の防止に努めます。

土砂災害ハザードエリア内に立地する住居や公共施設等については、今後の更新や再編等のタイミングとも調整を図りつつ、災害リスクの低いエリアへの移転を検討します。また、河川内の堆積物の除去等、河川の適切な維持管理の実施に努めます。

その他、地区内のハザード情報の周知を徹底し、警戒避難体制を確立するなど、災害リスクを軽減するためのソフト対策について検討します。

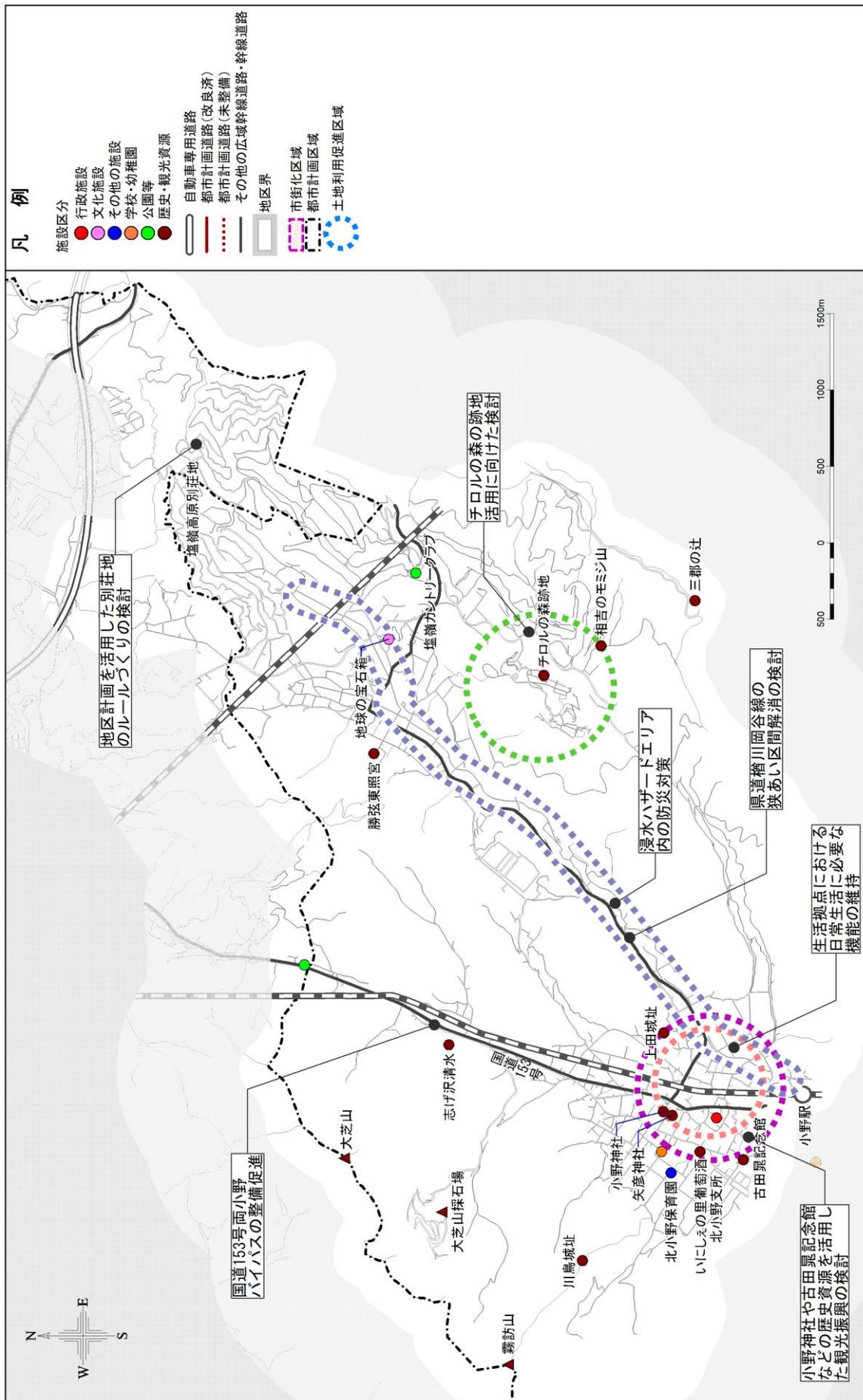


図 北小野地区のまちづくり方針図

# 10 檜川地区のまちづくり

## 10.1.地区の現況と課題

### (1) 地区の現況

#### ① 位置・面積等

- ・檜川地区は、本市の南西部に位置し、市内では洗馬地区、宗賀地区の2地区と隣接し、市外では東部が伊那市、辰野町、南箕輪村、西部が木曾町、木祖村、北部が朝日村に隣接しています。
- ・地区面積約 11,782ha と市内で面積が大きい地区であり、地区内は全域が都市計画区域外となっています。

#### ② 地区の歴史・成り立ち

##### ○前近代までの主な歴史（～明治時代）

- ・江戸時代に中山道の宿場町として奈良井宿と贅川宿が設定されました。
- ・このうち、奈良井宿は、奈良井川沿いを緩やかに下りつつ約 1 km にわたって続く宿場であり、昭和 53 年に国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されました。一方、贅川宿は昭和 5 年の大火で古い町並みの大部分が焼失してしまいました。

##### ○近代までの主な歴史（明治時代～昭和時代）

- ・江戸時代には木曾漆器の生産が始まっていましたが、明治に奈良井で錆土という良質な下地素材が発見されたことによって、漆器の一大産地として発展するようになりました。
- ・昭和 39 年の松本・諏訪新産業都市指定により、昭和 48 年から揚水式発電所のための奈良井ダム建設が始まり、昭和 58 年に工事が完了しました。

##### ○現代までの主な歴史（平成時代～令和時代）

- ・平成 17 年に旧檜川村が塩尻市に編入したことで、新たに檜川地区としてスタートすることになりました。
- ・平成 18 年、奈良井宿に続いて、木曾平沢地区が国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されました。
- ・令和 3 年に国道 19 号の桜沢トンネルが開通し、旧道の防災課題箇所を回避することができ、利用者の安心・安全な走行が可能となりました。
- ・近年、空き家化が進む古民家をレストランや旅館などの複合施設に改修する取組が始動しています。

#### ③ 人口

- ・令和 2 年時点の地区人口は 2,239 人であり、最大の面積を有する地区でありながら、市内で 2 番目に人口が少ない地区です。過去 10 年間で 615 人減少し、市内で最も人口減少が進んでいます。
- ・令和 2 年時点の地区内の高齢化率（65 歳以上人口割合）は 49.8%と市内で最も高い水準となっています。さらに、過去 10 年間で高齢化率は 10.6 ポイント上昇しており、市内で最も速いスピードで高齢化が進んでいます。



#### ④ 土地利用

- ・鳥居峠や権兵衛峠は、日本海と太平洋の分水嶺となっており、地区内の約95%を山林が占めています。
- ・木曾平沢駅と奈良井駅の間にあたる国道19号沿道の一部に、檜川支所のほか、檜川小中学校（小中一貫校）、保育園等の主要施設が集中して立地しています。
- ・宅地や農地は山林の間に点在する程度しかなく、国道19号及びJR中央本線沿いに農村集落が形成されています。

#### ⑤ 交通

- ・地区の南北方向に国道19号が通り、隣接都市間及び中京圏方面に連絡していますが、地区内外のほとんどの交通を国道19号のみで処理する道路網となっています。また、地区南側を東西方向に通る国道361号によって伊那方面に連絡しています。
- ・国道19号と並行してJR中央本線(中央西線)が通り、地区内には贄川駅、木曾平沢駅、奈良井駅の3駅が設置されています。また、塩尻駅を起点とする「すてっぷくん」(檜川線)が運行されています。

#### ⑥ 災害リスク

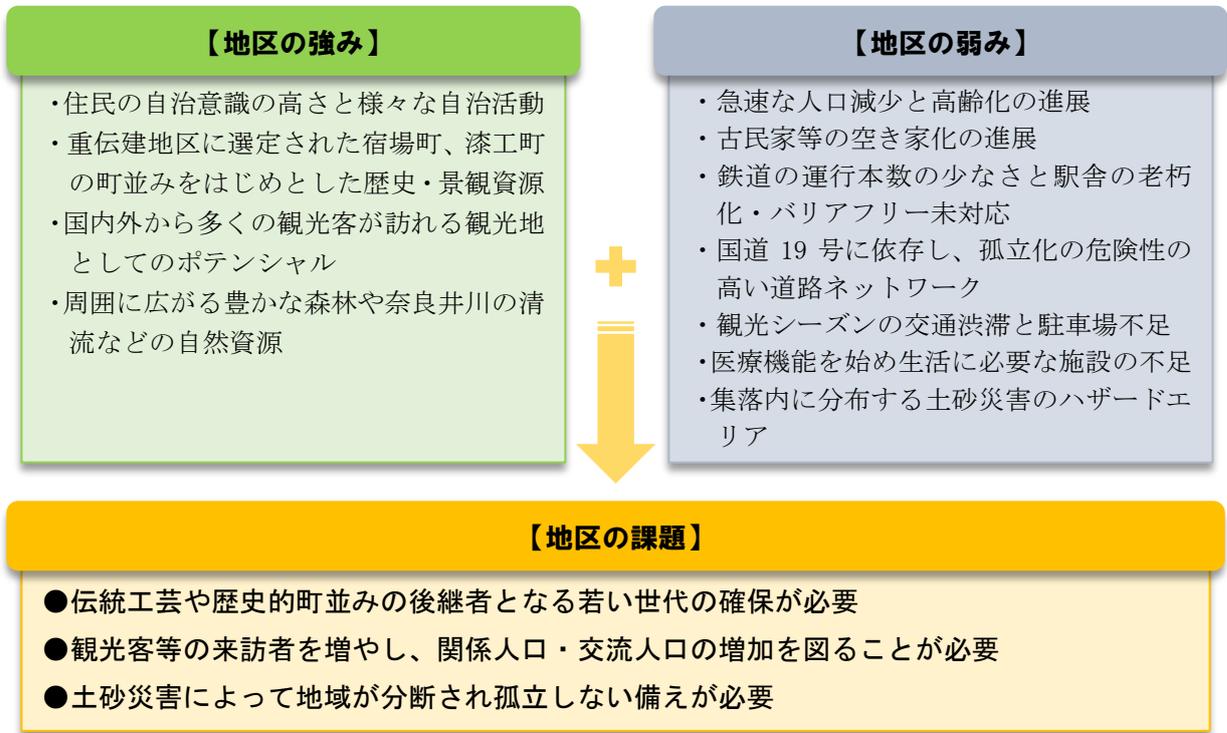
- ・想定最大規模の洪水発生時に想定浸水深3.0m未満となる範囲が奈良井川沿いに分布しており、一部の範囲では想定浸水深5.0m以上となっています。また、奈良井川沿いの一部は、堤防決壊時に建物が流失する可能性が高い家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食・氾濫流)にも指定されています。
- ・国道19号及び国道361号の沿道に土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域が指定されており、特に国道19号については、長い区間にわたって土砂災害危険性の高いエリアが連続しています。
- ・これら災害ハザードエリアには多くの建築物が立地しており、水害・土砂災害ともに災害リスクが高い状態となっています。

#### ⑦ 地区の自然・歴史・景観資源

- ・奈良井宿には、中山道の歴史的な宿場町の景観が残されており、国内外から多くの観光客が訪れています。また、木曾平沢を中心に伝統工芸品の漆器関連産業が集積しています。
- ・奈良井宿と木曾平沢周辺は、国の「重要伝統的建造物群保存地区」に選定されています。
- ・木曾路の北の入口である贄川宿には、贄川関所や重要文化財に指定されている深澤家住宅などが残されています。
- ・中央アルプス国立公園である茶臼山に広がる豊かな森林、市の重要な水源である奈良井川など、豊富な自然環境が広がっています。特に、権兵衛峠周辺では、林野庁の「森の巨人たち百選」に選定されたジャンボカラマツをはじめ、恵まれた自然環境が残されています。

## (2) 地区の課題

地区の現況や住民からあげられた意見等から、地区固有または相対的にみられる檜川地区の強みと弱みを整理し、さらに、地区が持つ強みを伸ばし、地区が抱える弱みを克服する、という観点から、今後檜川地区が取り組むべきまちづくり上の課題を整理しました。



(参考) 住民からあげられた地区の強みと弱み (タウンミーティング開催結果より)

強み	弱み
<ul style="list-style-type: none"> <li>・歴史的な宿場町と漆工町の町並み</li> <li>・人々の生活に根差してきた歴史的な住まいと町並み</li> <li>・基幹産業である木曾漆器産業</li> <li>・様々な活動における地域での助け合い</li> <li>・豊かな自然環境を有する</li> <li>・歴史資源と文化から成る観光地</li> <li>・地区内集落間の連携</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活に必要な都市機能（買い物、医療、教育等）の不足</li> <li>・空き家、遊休農地の増加</li> <li>・人口減少と少子高齢化</li> <li>・伝統的産業（木曾漆器）以外の産業の少なさ</li> <li>・冬季における観光客の減少</li> <li>・伝統的産業の後継者不足</li> </ul>

## 10.2.地区の将来像とまちづくりの目標

### (1) 地区の将来像

檜川地区では、奈良井宿などの歴史資源や伝統産業である木曾漆器を保全・活用し、これらに愛着や誇りを持つ住民及び交流人口・関係人口の自発的かつ独創的な取組を通じて、『**歴史と伝統を継承し、歴史と伝統が人々を引きつける地区**』を目指します。

### (2) 地区のまちづくりの目標

都市全体の都市づくりの目標を踏まえつつ、地区の課題に対応したまちづくりを進めるため、檜川地区のまちづくりの目標を以下のように設定します。

#### 【地区のまちづくりの目標】

- ◎若い世代とともに歴史を有する町並みや伝統ある産業を保全・継承するまちづくりを進める
- ◎貴重な歴史や伝統を生かして全国、海外ともつながるまちづくりを進める
- ◎災害時でも孤立化せず、周辺地域と連携可能なまちづくりを進める

## 10.3.地区のまちづくり方針

### (1) 土地利用の方針

#### ① 良好な集落環境の維持

周囲の自然環境と調和した歴史的な建築物や町並みの保全を図るとともに、周辺環境に配慮した住宅地や道路の整備について検討します。

#### ② 豊かな自然環境の保全・活用

地区の大半を占める森林の適正な維持・管理により、災害防止、生態系保全等の多面的機能の維持に努めます。

#### ③ 地域の特性や実態に応じた空き家・空き地の適正管理と有効活用

地区内の利用可能な空き家については、移住・定住の促進を図るため、市場流通や利活用の促進を図るとともに、空家等活用促進区域の設定について検討します。なお、倒壊等のおそれのある特定空き家に関しては、適正管理や除却等に対する支援に努めます。

また、都市基盤の整備された既存集落内の土地については、地区の意向や需要等も踏まえつつ、その有効活用に向けた検討を進めます。

### (2) 交通体系の方針

#### ① 広域幹線道路の交通円滑化

広域幹線道路である国道 19 号では、通過交通と生活交通が混在する状況がみられることから、安全対策の強化に努めます。

#### ② 周辺都市・周辺地区と連絡する幹線道路の整備

国道 19 号と国道 361 号を結び、周辺都市及び周辺地区を結ぶ幹線道路である県道姥神奈良井線については、具体的な改良事業箇所について検討を進めます。

#### ③ 公共交通の利便性維持

住民や観光客の重要な交通機関である JR 中央本線の積極的な利用促進の啓発に努めるとともに、鉄道利用者の使いやすさ向上を目的として、駅舎・駅前広場等のバリアフリー化等についても検討します。また、贄川駅、木曾平沢駅、奈良井駅においては、鉄道以外の交通モードとの連携強化（乗換利便性の向上、乗降場所確保等）を通じ、交通結節点機能の強化を図ります。

本地区で運行されている「すてっぷくん」については、利用者ニーズに合わせたダイヤ改正や経路見直しを検討し、新たな交通モードの導入検討も含め、公共交通の利便性向上に努めます。

来訪する観光客等が地区内を回遊する移動手段として、多くの人が利用する場所におけるシェアサイクルポートの設置を検討します。

### (3) 自然・歴史・景観資源活用の方針

#### ① 豊かな自然資源の保全・活用

周囲に広がる豊かな森林や奈良井川の清流などは、生活にうるおいとやすらぎをもたらす重要な自然資源として保全と活用に努めます。

#### ② 自然と歴史が調和した良好な景観の保全

奈良井駅周辺・木曾平沢駅周辺・贄川駅の宿場町を中心とする歴史・観光拠点においては、地域の自然環境や歴史資源を生かした観光振興や交流促進の拠点としての機能向上を図ります。

奈良井宿などの歴史的町並みや景観については、伝統的建造物群保存地区制度等を活用して積極的な保全を図るとともに、観光資源としての活用についても検討します。

伝統工芸である木曾漆器や木工品など、特色ある地場産業の振興を図るとともに、観光との連携強化によって地区の活性化を図ります。

### (4) 都市防災の方針

木造建築物から構成される伝統的建造物群保存地区等においては、消防法令に基づく防火設備等の対応に加え、火気管理体制・初期消火体制の強化、消火器・消火栓等の設置拡大等を進めます。また、各建造物の文化的価値等を考慮しつつ、個別に耐震化対策を検討することとします。

奈良井川の河川改修の促進を図るとともに、河川内の堆積物の除去等、河川の適切な維持管理の実施に努めます。また、土砂災害ハザードエリア内においては、引き続き砂防事業や急傾斜地崩壊対策事業の推進を図ります。

周辺都市及び市内各地域を結び、災害時等に救急救命や消火活動、物資の輸送等に使用される緊急輸送道路を確保するため、道路の防災性能向上や沿道建築物の耐震化等に努めます。また、中山間地における避難路の確保を通じ、孤立集落発生防止に努めます。

土砂災害のハザードエリア内に立地する住居や公共施設等については、今後の更新や再編等のタイミングとも調整を図りつつ、災害リスクの低いエリアへの移転を検討します。

さらに、近年の災害からの復旧の経験や教訓を踏まえ、災害発生後に早期復旧が可能な体制構築について検討します。

その他、地区内のハザード情報の周知を徹底し、警戒避難体制を確立するなど、災害リスクを軽減するためのソフト対策について検討します。

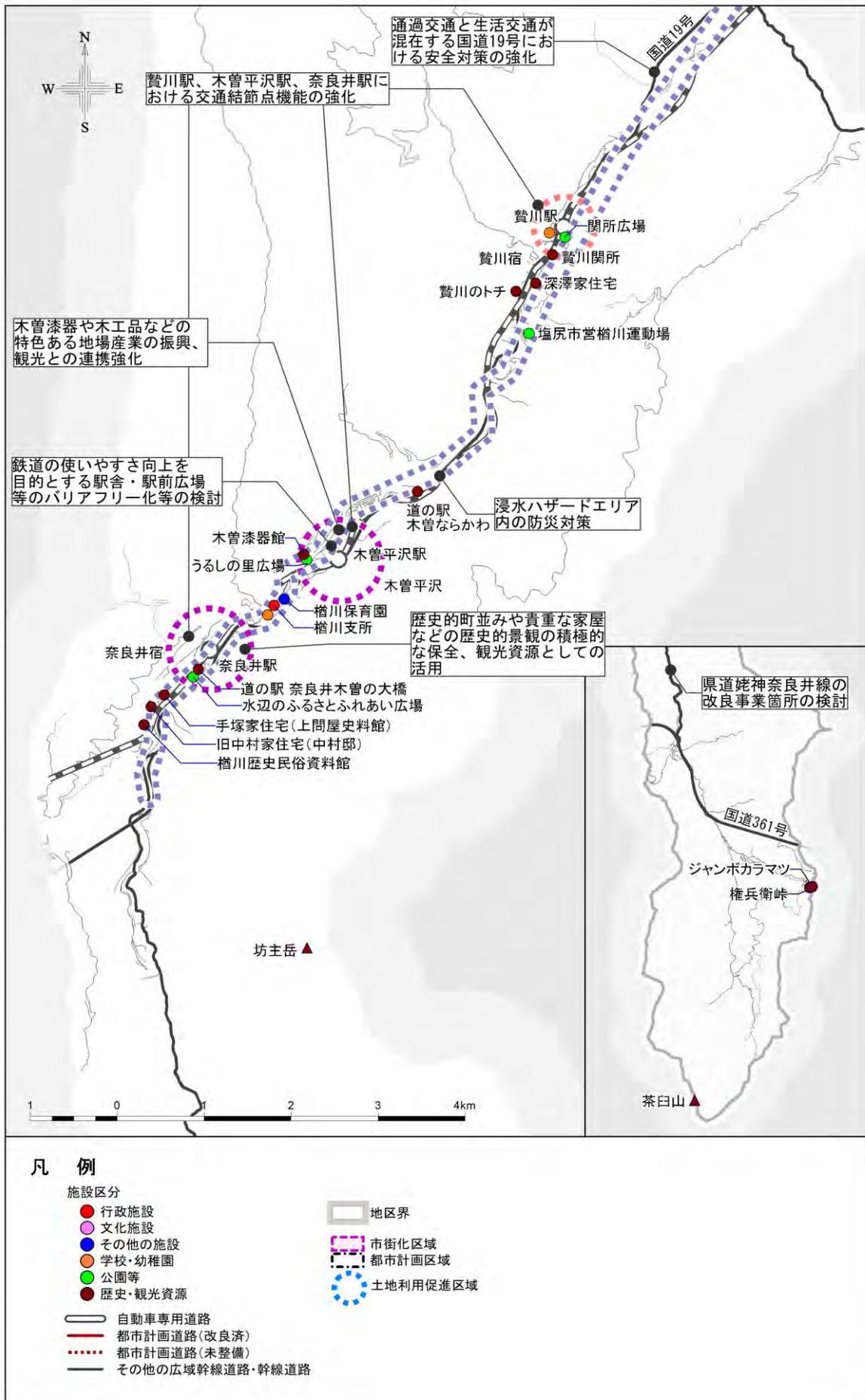


図 樽川地区のまちづくり方針図



## 第4章 計画実現に向けた方策

### 1 多様な主体が協働・連携する推進体制の構築

本市が掲げる「都市の将来像」を実現するための具体的な取組を推進するにあたっては、市民、企業、行政などまちづくりに関わる多様な主体が「都市の将来像」を共有し、主体間で協働・連携を図ることが重要となります。

このため、各主体がそれぞれの立場・役割から力を出し合い、それらが相互に組み合わさることで効果的にまちづくりが進むよう、多様な主体が協働・連携する推進体制の構築を目指します。

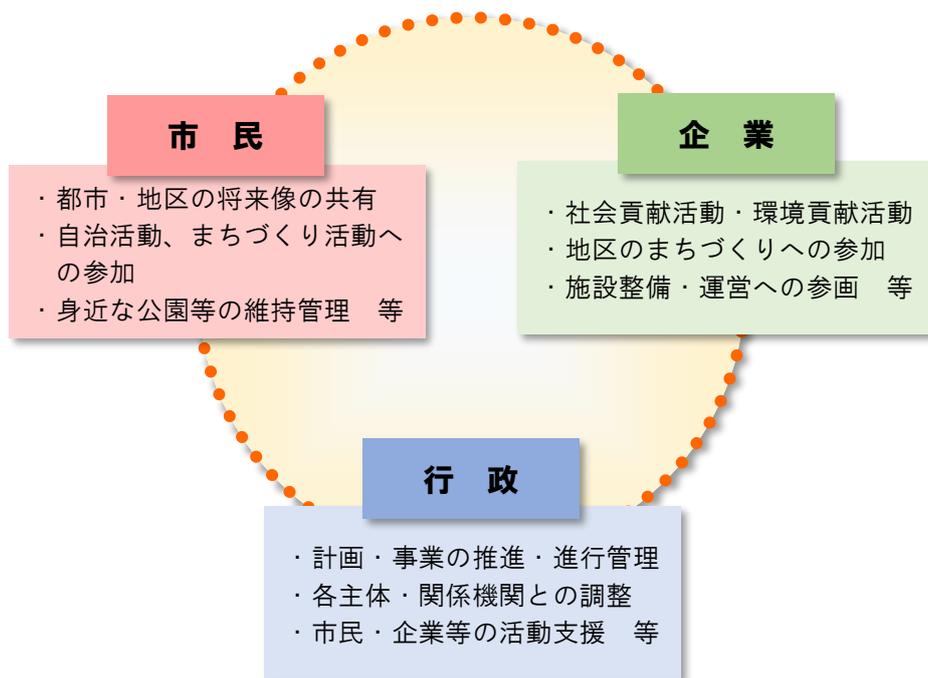


図 協働・連携で進めるまちづくりのイメージ

#### (1) 地区や市民が主体となったまちづくりとの協働

本市では、市民と市がともに「自分事」ではじめる取組が多様な人材や組織をひきつけ、共創が加速すると考えています。

都市計画マスタープランをはじめ、本市の都市計画・まちづくりの考え方を地区や市民と共有するため、市ホームページへの計画の掲載、広報紙やパンフレットの配布などを通じて、都市計画マスタープランの周知を図ります。

また、身近な地区のまちづくりへの関心を高めるため、ホームページやSNS等を活用した情報発信を行うほか、まちづくりに関心を持った地区の要望に応じて、都市計画やまちづくりに関する勉強会や出前講座等を開催するなど、地域の要望に応じたきめ細かな情報提供に努めます。

その他、地区の課題解決に向けて重要となる各種制度（空き家補助金や空き家バンク制度、地区計画制度等）についても積極的に広報・周知に努めるなど、市民や企業の主体的な取組に対して、市として技術的支援やまちづくり活動を担う人材育成に努めます。

## (2) 民間事業者や各種団体との連携

都市公園や公共施設の整備又は再整備にあたっては、民間事業者のノウハウや資金を有効に活用できるよう、PPP（PFI）や指定管理者制度などの導入を検討することとします。また、民間事業者との対話を通して広く意見や提案を求める市場調査（サウンディング市場調査）を取り入れるなど、多様化するニーズに対応しつつ、実現性の高い事業実施が可能となるよう努めます。

さらに、各地区に根差したきめ細やかなまちづくりを推進するため、NPOなどの市民団体、コミュニティ団体など、地域のまちづくり団体等と連携して施策の推進に努めます。特に、地区の住民が利用する身近な公園・広場や道路等については、地区のニーズにきめ細かく対応するだけでなく、住民が愛着を持って長く利用できるよう、地区の住民やまちづくり団体が整備や改修、維持・管理に主体的に参画できるような支援を検討します。

## (3) 関係課・関係機関との横断的連携

都市計画マスタープランで掲げた将来像や各種方針を実現するには、都市計画だけでなく、商工業、農林業、教育・福祉など様々な分野と連携しながら、総合的・一体的な取組を進めていくことが重要となります。このため、総合計画に基づき計画的に実行される各分野の施策・事業間の調整を図りながら、全庁横断的にまちづくりを進めます。

また、生活圏の広域化に伴って、周辺市町村との広域調整や広域連携が重要な役割を果たすようになっていきます。行政界を跨ぐ土地利用や都市施設、広域的に利用される都市機能などについては、周辺市町村との広域連携により、効率的かつ効果的な配置が行われるよう努めます。

広域幹線道路・幹線道路など、国や県が事業者となる都市基盤施設に関しても、これら関係機関との連携・協力を密にししながら早期の整備を働きかけるものとします。

## 2 都市計画制度の運用について

### (1) 区域区分の見直し

昭和46年(1971年)に導入した区域区分(線引き)については、本市におけるコンパクトな市街地形成と計画的な基盤整備に大きく貢献してきた制度であり、今後も区域区分の指定継続を基本とします。

また、「無秩序な市街地の拡大を防止し、計画的な市街地の形成、優良な農地との健全な調和」という区域区分制度の目的を達成するため、土地利用の現況及び見通し、産業や開発の動向等を勘案し、必要に応じて市街化区域・市街化調整区域の範囲の見直しを検討します。

特に、「計画的に都市的土地利用への転換を図る区域」に関しては、計画的な開発を調整・誘導する中、隣接する市街化区域と一体的に整備・開発を進める必要が高いと判断される場合、関係機関との協議を行いながら市街化区域への編入について検討します。

### (2) 地域地区に係る決定又は見直し

#### ① 用途地域

用途地域は、都市の土地利用規制の根幹を担う制度であり、住民等の建築・開発に対して大きな影響を及ぼす制度であることから、現在の土地利用の実態と実現すべき土地利用の方向性の両方から必要かつ効果的な規制内容を勘案し、適切な用途地域の決定又は見直しを検討します。

特に、住宅と工場等が混在する住工複合地においては、おおむね5年ごとに実施される都市計画基礎調査の結果も踏まえつつ、必要に応じて住居系又は工業系への用途純化を検討することとします。

その他、都市機能誘導区域内において、誘導施設等の立地のために用途見直しや形態規制緩和が必要な場合、周囲の土地利用との一体性や連続性に留意しつつ、適切な用途地域への見直しを検討することとします。

#### ② その他の地域地区

用途地域による規制だけではきめ細かい形態規制や防火規制等が困難な場合、用途地域を補完するその他の地域地区の指定を検討します。

##### 【防火・準防火地域】

中心商業業務地や北部商業業務地など、高い容積率・建ぺい率を指定することで高い建築密度を実現しようとする地区においては、防火・準防火地域の指定による建築物の不燃化を通じて市街地の防災性向上を図ります。

##### 【高度利用地区】

中心商業業務地や北部商業業務地など、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る必要がある場合、容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度等を定める高度利用地区の指定を検討します。

##### 【特別用途地区】

用途地域による用途規制を基本としつつ、よりきめ細かい用途純化や用途複合化を進める必要がある場合、立地が望ましくない建物用途を制限する特別用途地区の指定を検討します。

### (3) 地区計画制度の決定又は見直し

本市は、点在する宿場町と農村から町村が誕生し、これら旧町村が合併することで現在の市が成立したルーツを持つ都市であるため、区域区分（線引き）は維持しつつ、各地区の既存集落も維持する必要があります。

このため、一定のまとまりを持った「地区」を単位として、地区の特性や課題に応じてよりきめ細かい建物や道路・公園等のルールを定める必要がある場合、地区計画制度の活用を検討します。

地区計画については、都市計画マスタープランの全体構想や地区別構想を踏まえつつ、土地や建物の所有者など住民の合意形成を基本に具体的な内容を決定することとします。

#### 【市街化区域内】

市街化区域内で土地区画整理事業等によって整備された良好な住宅地等については、地区計画制度の活用により現在の良好な住環境の保全に努めます。

また、道路や公園等の基盤整備が進んでいない既成市街地や、住宅と工場等が混在する住工複合地においても、地区計画制度の活用により、狭あい道路の改良や用途混在の解消に努めます。

#### 【市街化調整区域内（工業地）】

市街化調整区域において工業団地などの大規模な開発を行う際には、地区計画制度の活用により、周辺の自然環境や営農環境に配慮し、良好な操業環境の創出を図ります。

#### 【市街化調整区域内（集落地）】

市街化調整区域の集落地においては、市街化調整区域の地区計画の決定・運用を通じて、柔軟な土地利用の推進を図ることで、地域コミュニティの維持に努めます。

### (4) 都市施設・市街地開発事業に係る決定又は見直し

#### 【既決定の都市施設】

現在都市計画決定されている都市計画道路、都市計画公園及び緑地、公共下水道等に関しては、今後の市街化の進展状況や利用状況等を考慮して計画的かつ段階的に整備を進めます。

なお、長期にわたって未整備のままとなっている都市施設に関しては、今後の整備の必要性や実現性等を検証・評価した上で、必要に応じて計画の見直しも検討します。

#### 【新規決定の都市施設】

道路、公園及び緑地、その他の都市施設（火葬場、一般廃棄物処理施設など）について、今後、新規整備や施設更新に係る構想や計画が具体化する施設に関しては、計画的な整備を担保する観点から、新たに都市計画決定を行う必要性について検討を行います。

なお、ごみ焼却場、最終処分場などの一般廃棄物処理施設に関しては、建築基準法第 51 条により、都市計画において決定している施設以外は、都市計画審議会による審議を経た許可を得なければ設置できないことを踏まえ、原則都市計画決定を行うものとします。

#### 【新規決定の市街地開発事業】

今後、基盤整備と一体的に計画的な開発を検討する地区については、現在の土地利用状況や地権者意向等を踏まえつつ、土地区画整理事業による市街地形成を進めます。

また、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を検討する地区については、現在の土地利用状況や地権者意向等を踏まえつつ、市街地再開発事業による市街地形成を進めます。

なお、新たな市街地開発事業に関しては、原則として都市計画決定を行うものとします。

## (5) その他のまちづくりに関する制度

### 【建築協定・まちづくり協定】

建築物の敷地や壁面の位置の制限等により、良好な住環境を形成していくため、建築協定やまちづくり協定などの取組を住民とともに進めます。

### 【景観育成住民協定・緑地協定】

建築物等の位置や形態、デザインなど外観に関することや生垣の緑化の基準を定め、地域の特性を活かした良好な景観づくりを行うとともに、緑豊かな町並みを形成していくため、景観育成住民協定や緑地協定などの取組を住民とともに進めます。

## 3 計画の進行管理と見直し

### (1) 継続的な計画進行管理

都市計画マスタープランで位置づけた取組の中には、早期に実施されるべき事業のほか、長期的な検討や調整を必要とする事業などもあります。このため、各種取組に必要な施策や事業の進捗状況・検討状況を関係課間で共有するほか、総合計画に基づく実施計画と調整することで、継続的な計画の進行管理を行います。

### (2) 社会潮流の変化に対応したまちづくり

今後、人口減少・少子高齢化が進むことにより、生産活動や地域活動を担う若い世代の減少、自家用車を利用できなくなる高齢者の増加、社会福祉費の増大に伴うインフラの整備・維持更新費の縮減といった様々な影響が生じることが想定されます。また、地球温暖化等の気候変動により、災害の激甚化及び頻発化が予想されるほか、農林業や生態系への影響も懸念されています。

こうした現時点では予想可能な社会潮流変化だけでなく、予想不可能な社会潮流変化にも柔軟に対応し、効果的かつ効率的な行政サービスを維持していくため、都市計画分野における DX（デジタルトランスフォーメーション）・GX（グリーントランスフォーメーション）の推進を図ります。

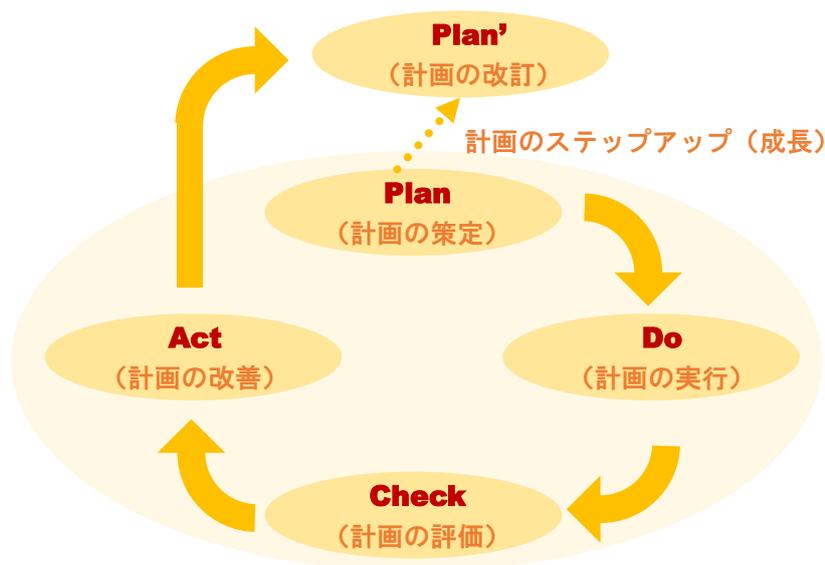
### (3) 定期的又は柔軟な計画見直し

本市の都市計画マスタープランは、おおむね 20 年後の令和 25 年（2043 年）を目標とする長期的な計画ですが、今後の社会経済情勢の変化や、まちづくりの進捗状況に応じて、計画策定当初とは異なる対応が必要となることが想定されます。

このため、おおむね 5 年ごとに実施される都市計画基礎調査の結果や、立地適正化計画及び地域公共交通計画の見直し状況などを踏まえつつ、おおむね 10 年後の令和 15 年（2033 年）頃に中間見直しの必要性を検討します。

なお、今後、総合計画など上位計画の改定等により目指すべき将来像や都市構造が大きく変更された場合や、不測の災害等により土地利用や都市施設の配置そのものを大きく見直す必要がある場合は中間又は目標の年次によることなく計画を見直すこととします。

また、地域の特性を活かして高い付加価値を創出し、地域に相当の経済的効果を及ぼす事業が期待されるために産業立地の方針を変更する必要がある場合であっても、地域経済牽引事業の円滑な実施に向け、中間又は目標の年次によることなく計画を見直すこととします。



<b>Do</b>	<p>・・・施策・事業等の具体化・実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○都市施設、市街地開発事業等の推進</li> <li>○用途地域や地区計画等の決定又は変更</li> <li>○国・県管理の事業実施への要請・調整等</li> <li>○その他各整備方針に位置づけた具体的取組の実施・推進</li> </ul>
<b>Check</b>	<p>・・・計画進捗や都市の実態評価</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○都市計画基礎調査の実施及び課題の抽出</li> <li>○各種取組（施策・事業等）の進捗確認</li> <li>○最新の社会潮流変化等の確認</li> </ul>
<b>Act</b>	<p>・・・施策・事業等の改善</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○各種施策・事業内容の見直しの検討</li> <li>○都市計画決定内容見直しの検討</li> <li>○各種支援制度や体制等の見直しの検討</li> </ul>
<b>Plan</b>	<p>・・・実行性・実効性のある計画へ改訂</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○市が抱える課題の再検証</li> <li>○都市の将来像や将来都市構造の見直し</li> <li>○各整備方針の見直し</li> </ul>

図 PDCA サイクルによる計画の改善



# 附 属 资 料

## 1

## 塩尻市都市計画マスタープラン策定の主な経緯

## (1) 塩尻市都市計画マスタープラン等策定委員会

- 第1回 令和4年10月6日  
 第2回 令和5年3月15日  
 第3回 令和5年7月20日  
 第4回 令和5年9月27日  
 第5回 令和6年1月17日  
 第6回 令和6年3月21日  
 第7回 令和6年7月30日

## 【策定委員会名簿】

氏名	団体名等	備考
藤森 茂樹	株式会社しおじり街元気カンパニー	委員長
岩井 一博	信州大学工学部建築学科	副委員長
丸山 純	塩尻市区長会	令和4年度
荒崎 幸一	塩尻市区長会	令和5年度
伊藤 秀文	塩尻市区長会	令和6年度
小林 恵	塩尻市農業委員会	
荻上 弘美	塩尻市友愛クラブ連合会	令和4・5年度
清水 倫成	塩尻市友愛クラブ連合会	令和6年度
小松 稔	塩尻商工会議所	
清水 宏	塩尻景観ネットワーク	
赤澤 日出三	松本ハイランド農業協同組合塩尻支所	
川島 宏一郎	公益社団法人 長野県建築士部会松筑支部	
小野 完	公益社団法人 長野県宅地建物取引業協会中信支部	
ゴレイコ	クリエイティブディレクター/ソトイク・プロジェクト	
湯浅 亜木	公募	
吉江 大紀	公募	
安藤 紀彦	長野県松本建設事務所計画調査課	令和4年度
村石 徹	長野県松本建設事務所計画調査課	令和5・6年度

## (2) 庁内検討チーム会議

- 第1回 令和4年9月21日  
 第2回 令和5年1月18日  
 第3回 令和5年5月16日  
 第4回 令和5年6月14日  
 第5回 令和5年9月5日  
 第6回 令和5年12月7日

### (3) 都市計画審議会

第155回（1回目報告）	令和5年 8月 29日
第156回（2回目報告）	令和5年 12月 20日
第157回（3回目報告）	令和6年 3月 14日
第158回（4回目報告）	令和6年 5月 14日
第159回（審議・議決）	令和6年 8月 2日

### (4) 地区別懇談会等

第1回 『全体構想の概要・地区別構想の骨子、意見交換会』（タウンミーティング）

令和5年7月10日	宗賀地区
7月12日	檜川地区
7月14日	高出地区
7月18日	吉田地区
7月19日	広丘地区
7月24日	洗馬地区
7月25日	北小野地区
7月27日	片丘地区
7月28日	塩尻東地区
8月2日	大門地区

第2回 『地区別構想の案』（地区別説明会）

令和5年10月18日	檜川地区
11月15日	高出地区
11月15日	大門地区
11月16日	塩尻東地区
11月16日	片丘地区
11月17日	吉田地区
11月17日	宗賀地区
11月20日	洗馬地区
11月21日	北小野地区
12月14日	広丘地区

### (5) パブリックコメント

実施期間 令和6年3月28日から令和6年4月30日まで

実施案件 都市計画マスタープラン（案）・立地適正化計画（案）（本編・概要版）

公開場所 塩尻市ホームページ、塩尻市役所2階都市計画課、各支所（10箇所）で公開

意見方法 意見書の提出による（メール、FAX、郵送で受付）

意見書数 0件

## 2 用語解説

### ▽ ア行

#### <IoT（アイオーティー）>

Internet of Things の略。自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出すというコンセプトを表した言葉。

#### <ICT（アイシーティー）>

Information & Communications Technology の略。情報通信技術。

#### <空き家バンク>

市内の空き家の情報をホームページ上に登録・公開し、空き家を借りたい方、買いたい方に紹介する事業。

#### <イノベーション>

「革新」や「刷新」、「新機軸」などを意味する言葉で、現在では革新的な技術や発想によって新たな価値を生み出し、社会に大きな変化をもたらす取組。

#### <インフラ>

インフラストラクチャーの略語。経済活動の基盤となるような施設、制度などのことであり、具体的には道路、公園、河川、上下水道、電力・通信施設などが含まれる。

#### <雨水幹線>

雨水を調整池や河川等に流すための下水道施設。

#### <雨水貯留浸透施設>

雨水を一時的に貯留または地下浸透する施設。

#### <AI（エーアイ）>

Artificial Intelligence の略。人工的な方法による学習、推論、判断等の知的な機能の実現及び人工的な方法により実現した当該機能の活用に関する技術のこと。

#### <AI 活用型オンデマンドバス>

予約型のバスサービスで、既定の経路や時刻表がなく、利用者の要望に応じて最適なルートを自動生成して運行される交通システム。

#### <SDGs（エスディーゼーズ）>

Sustainable Development Goals の略。2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」にて記載された国際目標のこと。環境、貧困、教育など様々な観点から持続可能な世界を実現するため、17のゴール・169のターゲットで構成されている。

#### <エリアマネジメント>

特定のエリアを単位に、民間が主体となって、まちづくりや地域経営（マネジメント）を積極的に行う取組。

#### <延焼遮断帯>

幹線道路、都市公園、防災遮断緑地、河川などの整備及びその周辺の建築物の不燃化などを図ることにより、大地震などに伴い発生する市街地大火を計画的に焼け止まらせるための帯状の領域。

#### <オープンスペース>

建物によって覆われていない土地、あるいは敷地内の空地のうち、公開されている空地。

### ▽ カ行

#### <家屋倒壊等氾濫想定区域>

家屋の倒壊・流出をもたらすような堤防決壊に伴う激しい氾濫流や河岸侵食が発生することが想定される区域。

#### <環境負荷>

環境に与えるマイナスの影響のことで、環境基本法では、特に人的に発生する環境保全の上で支障となるおそれのあるものを、環境への負荷としている。

#### <既成市街地>

都市において、道路が整備され建物が連たんするなど、既に市街地が形成されている地域。

### ＜既存ストック＞

市街地において今まで整備されてきた道路、公園、下水道などの都市基盤施設や、住宅、商業施設、業務施設、工業施設などのこと。

### ＜急傾斜地崩壊危険区域＞

崩落する恐れがある急傾斜地で、居住者の生命に危険をおよぼす恐れがある区域で、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づき、都道府県知事が定めた、一定の行為を制限する必要がある土地の区域。

### ＜狭あい道路＞

道幅が狭く、すれ違いが困難な道路。

### ＜区域区分＞

計画的に市街化を図るべき区域（市街化区域）と市街化を抑制すべき区域（市街化調整区域）に区分すること。

### ＜グリーンインフラ＞

自然環境が有する機能を社会における様々な課題解決に活用しようとする考え方で、米国で発案された社会資本整備手法。自然環境が有する多様な機能（生物の生息の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等）を活用し、持続可能で魅力ある国土づくりや地域づくりを進めるもの。

### ＜グリーンエネルギー＞

太陽光・風力・水力・地熱・バイオマスなどから作られるエネルギー（電気）のこと。これらの資源は枯渇しないため再利用が可能であり、地球温暖化の原因となる二酸化炭素の排出や廃棄物が少ないことから、環境への負担が少ないという特徴がある。

### ＜景観育成住民協定＞

美しい町並みを守りはぐくむため、長野県景観条例に基づき地域ごとに建築物等の規模やデザイン等を定める協定。

### ＜ゲストハウス＞

相部屋の素泊まり宿で、共用リビングを有する小規模な簡易宿泊施設を指す。

### ＜建築協定＞

一定の区域を定め、土地所有者及び借地権者等が自主的にその全員の合意により、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、デザインまたは建築設備に関して、基準を定める協定。

### ＜広域公園＞

1つの市町村の区域を超える広域の利用に供することを目的とする都市公園。

### ＜公共公益施設＞

住民の利用を目的として法令等に基づいて整備される施設や住民の生活のために必要なサービス施設。

### ＜公共用水域＞

河川、湖沼、かんがい用水路など、水質汚濁防止法によって定められる、公共利用のための水域や水路。

### ＜交通結節点＞

鉄道の乗継駅、道路のインターチェンジ、自動車から徒歩やそのほか交通機関に乗り換えるための停車・駐車施設、鉄道とバスなどの乗換えが行われる駅前広場のよう、交通導線が集中的に結節する箇所。

### ＜高度利用地区＞

都市計画法に基づき、市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築面積の最低限度、建ぺい率の最高限度などを定めるもの。

### ＜交流人口＞

その地域に訪れる（交流する）人口。

### ＜国勢調査＞

総務省が行う全国一斉の国勢に関する調査のことで、全国都道府県及び市区町村の人口の状況を明らかにし、社会福祉、雇用、住宅、環境整備、交通など各種行政上の基礎資料を得ることを主たる目的として国内のすべての居住者について行われる調査。

### <混雑度>

道路の混み具合を表す数値。設計交通量と実測交通量により算出され、混雑度 1.0 以上の場合は道路の交通容量を超えている状態であることを意味する。

### <コンパクトな市街地>

現在ある市街地の土地を有効に活用しながら、人口規模にあった都市施設を効率よく整備・集積した市街地。

### <コンパクトシティ・プラス・ネットワーク>

国土のグランドデザイン 2050 で提唱された概念。我が国が人口減少、高齢化、厳しい財政状況、エネルギー・環境等、様々な制約に直面する中で、安全・安心を確保し、社会経済の活力を維持・増進していくために、限られたインプットから、できるだけ多くのアウトプットを生み出すことを目指して、地域構造を「コンパクト」で、かつ「ネットワーク」で結ばれた状態にするという考え方。

## ▽ サ行

### <災害リスク>

災害によって人や動産、不動産などの資産が損失を被るリスクのこと。災害の発生確率や影響度の変化によって、災害による損害のリスクは変化する。

### <里山>

都市と奥山との中間にあって、集落の周りの山。

### <里山保全地域>

雑木林、農地、湧水等が一体となって多様な動植物が生息し、または生息する良好な自然を形成することができると思われる地域で、その自然を回復し、保護することが必要な土地の区域。

### <GX（ジーエックス）>

グリーントランスフォーメーションを略した用語であり、気候変動の主な要因である温室効果ガスの排出量を削減し、産業競争力向上との両立を目指す取組。

### <シェアサイクルポート>

相互利用可能な複数のサイクルポートが設置された、面的な都市交通に供されるシステム。

### <シェアハウス>

一つの賃貸物件に親族でない複数の者が共同で生活するもので、リビング、台所、浴室、トイレ、洗面所等を他の入居者と共有し、各入居者の個室をプライベート空間とする共同生活を基本とする。

### <市街化区域>

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域で、既に市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。

### <市街化調整区域>

都市計画法に基づく都市計画区域のうち市街化を抑制すべき区域。

### <市街地再開発事業>

市街地開発事業の 1 つで、低層で老朽化した建物が密集し、公共施設が不足していることなどにより、生活環境が悪化し、活力が失われた市街地において、敷地の共同利用、高度利用により、建築物の不燃化・共同化を行うとともに、道路、駅前広場等のオープンスペースを確保し、快適で安全な街につくりかえる事業。

### <社叢>

神社の森。

### <重要伝統的建造物群保存地区>

伝統的建造物群保存地区のうち、伝統的な建物だけではなく門や塀なども加えた群としてとらえた上で、周囲の環境も含めた面的な保存地区として、文部科学大臣が指定する地区。

### <主要地方道>

道路法に基づき国土交通大臣が指定する主要な都道府県道または市道で、高速道路や一般国道と一体となって広域交通を担う幹線道路として位置付けられた道路。

### ＜スマートインターチェンジ＞

高速道路の本線やサービスエリア、パーキングエリア、バスストップから乗り降りができるように設置されるインターチェンジであり、通行可能な車両（料金の支払い方法）を、ETCを搭載した車両に限定しているインターチェンジ。

### ＜スマートシティ＞

ICTを活用して都市のマネジメントを行い、全体最適化を図るとする取組のこと。

### ＜スマート・プランニング＞

個人単位の行動データをもとに、人の動きをシミュレーションし、施策実施の効果を予測した上で、施設配置や空間形成、交通施策を検討する計画手法。

### ＜生態系＞

生物と生物を取り巻くそれ以外の環境が相互に関係しあって生命の循環をつくり出しているシステム。

### ＜ZEH（ゼッチ）＞

Net Zero Energy House（ゼロエネルギーハウス）の略。外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムを導入し、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅のこと。

### ＜ZEB（ゼブ）＞

Net Zero Energy Building（ゼロエネルギービル）の略。先進的な建築設計によ

るエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物のこと。

## ▽ 夕行

### ＜脱炭素社会（カーボンニュートラル）＞

温室効果ガスの排出について、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、森林などによる吸収量を差し引いてゼロを達成すること。

### ＜段丘林＞

河岸や海岸などに沿って平坦面と急崖（きゅうがい）が階段状に配列している地形上にある林。

### ＜地域コミュニティ＞

住民が生活している場所のことで、消費、生産、労働、教育、医療、遊び、スポーツ、祭りに関わり合いながら、住民相互の交流が行われている地域社会、あるいはそのような住民の集団。

### ＜地域振興バス＞

住民の足の確保と地域振興を目的に、市が運行しているバス。本市では定時定路線型の「すてっぷくん」とデマンド型の「のるーと塩尻」が運行している。

### ＜地球温暖化ガス＞

二酸化炭素、メタンなど、太陽からの放射をほとんど透過する一方、地表から宇宙空間に向かって逃げる赤外線放射を吸収する性質を持つ微量の熱を逃げにくくするガス。

### ＜地区計画＞

都市計画法に基づき、建築物の形態、公共施設等の配置など、それぞれの地区の特性にふさわしい良好な環境を整備、保全するために定める計画。

### ＜定住人口＞

その地域に居住している人口。

### ＜低未利用地＞

建築物などが建てられるなど、その土地にふさわしい利用がなされるべきと考えられる土地において、そのような利用がなされていない土地。

### <DX（ディーエックス）>

デジタルトランスフォーメーションを略した用語であり、デジタル技術を社会に浸透させて人々の生活をより良いものへと変革すること。

### <デジタル田園都市国家構想>

デジタル技術を活用して地方の社会課題を解決し、全国どこでも誰もが便利で快適に暮らせる社会を目指す国家的な取組。具体的には、人口減少や少子高齢化、産業空洞化などの課題に直面している地方をデジタル化によって活性化させ、「地方に都市の利便性を、都市に地方の豊かさを」実現することを目的とするもの。

### <伝統的建造物群保存地区>

都市計画法や文化財保護法に基づき、古都や城下町などの伝統ある町並み及びこれと一体となってその価値を形成している環境を保全するために定める地域地区。

### <特別用途地区>

都市計画法に基づき、用途地域を補完するもので、特別の目的から特定の用途の利便の増進または環境の保護等を図るために定めるもの。

### <都市型水害>

近年の急速な都市化の進展に伴い、従来の水害による被害と異なり、都市特有の被害が及ぶ水害のこと。

### <都市基盤>

道路、鉄道、河川、上下水道、エネルギー供給施設、通信施設などの生活・産業基盤や学校、病院、公園などの公共施設。

### <都市計画区域>

自然的・社会的条件や人口、土地利用、交通量等の現状と将来の見通しを勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある区域。

### <都市計画道路>

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都市計画法に基づいて建設計画が決定された道路。

### <都市公園>

国や地方公共団体が、都市公園法に基づき、都市計画区域内に設置する公園または緑地。

### <都市のスポンジ化>

都市の内部において、空き家、空き地等が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに相当程度の分量で発生すること及びその状態。

### <土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域>

土砂災害防止法（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）に基づき指定された土砂災害の恐れがある区域。警戒区域は警戒避難体制を特に整備すべき土地が指定され、特別警戒区域は一定の開発行為の制限や居室を有する建築物の構造が規制される土地が指定される。

### <土地区画整理事業>

市街地開発事業の1つで、都市基盤が未整備な市街地を、健全な市街地にするため、土地の交換分合整頓（換地）により、道路、公園などの公共施設の整備とともに宅地の区画形状を整える事業。

## ▽ ナ行

### <農用地区域>

各市町村の農業振興地域整備計画の農用地利用計画において定める優良農地の区域。当該区域内の農地は、一般的に「青地農地」と呼ばれ、一部のわずかな例外を除き、原則的に農地転用は認められない。

## ▽ ハ行

### <Park-PFI（パークピーエフアイ）>

平成29年の都市公園法改正により新たに設けられた、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」のこと。

### ＜パーソナルモビリティ＞

電動キックボードのように、主に一人で利用する小回りの利くモビリティのこと。

### ＜パートナーシップ＞

市民・企業・行政など立場の異なる組織や人々が、相互の合意のうえで共通目標と計画を設定し、それを相互に実現していく市民等と行政の協力関係。

### ＜ハザードエリア＞

自然災害による被害のおそれがある区域の総称。開発行為等の制限が課せられる災害レッドゾーンに加えて、浸水ハザードエリア等の行為の制限がない区域を含む。

### ＜バリアフリー＞

高齢者、障がい者等が利用しやすいように、道路の段差等の物理的障害を除去すること。

### ＜ビッグデータ＞

ICT(情報通信技術)の進展により生成・収集・蓄積等が可能・容易になる多種多量のデータ。

### ＜PPP/PFI(ピーピーピー／ピーエフアイ)＞

PPPは、Public Private Partnershipの略。行政と民間が連携して公共施設の建設や維持管理、運営などを行う仕組みのこと。

PFIは、Private Finance Initiativeの略。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法のこと。

### ＜防火地域・準防火地域＞

都市計画法に基づき、市街地における火災の危険を防ぐために定められる地区。建築基準法と連動して建築物の防火上の構造制限が行われる。防火地域は主として商業地域等の高密度の土地利用が行われる市街地に指定され、準防火地域は主として木造建築物の密集した市街地に指定される。

### ＜ポケットパーク＞

都市部のわずかなスペースを利用し、都市環境の改善を図るために設ける公園。

### ＜歩行者ネットワーク＞

歩行者が円滑に、また、快適に移動できるようにするための各施設等を結ぶ歩行空間。

### ＜ポスト・コロナ、ビフォー・コロナ＞

ポスト・コロナ時代とは、新型コロナウイルスによる世界的なパンデミックが発生した時期以降を指す言葉で、新しい生活様式や企業の在り方が求められる時代を表す。

ビフォー・コロナ時代は、新型コロナウイルスのパンデミックが発生する前の状態を指し、以前の生活様式や社会の仕組みを指す言葉として使われる。

## ▽ マ行

### ＜MaaS(マース)＞

Mobility as a Serviceの略。複数の種類の交通手段をICTを活用して最適に組み合わせて提供するサービス。

### ＜木質バイオマス＞

バイオマスは、「再生可能な、生物由来の有機性資源(化石燃料は除く)」のことであり、そのうち木材からなるバイオマスを「木質バイオマス」と呼ぶ。主に、樹木の伐採や造材のときに発生した枝、葉などの林地残材、製材工場などから発生する樹皮やのこ屑などのほか、住宅の解体材や街路樹の剪定枝などが含まれる。

### ＜森の巨人たち百選＞

2000年に、林野庁が、次世代への財産として残すべき国民の森林を選び、保護活動を進める事業の一環として、日本全国の国有林から直径1m以上の樹木や地域のシンボルになっている樹木から百本を選定したもの。

## ▽ ヤ行

### ＜屋敷林＞

農家などの防風や防雪の目的で設置されている家の建っている敷地にある林。

### ＜誘導区域＞

立地適正化計画の中で定める都市機能誘導区域、居住誘導区域のこと。

### <誘導施設>

立地適正化計画の中で定める、都市機能誘導区域への立地を誘導する「都市機能増進施設」のことであり、医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉または利便のために必要な施設を定めることとされている。

### <用途地域>

都市計画法に基づき、目指すべき市街地像に応じて用途別に13種類に分類される地域。

## ▽ラ行

### <ライドシェア>

一般のドライバーが自家用車を使って他の人を目的地まで送迎するサービスのこと。

日本では、2024年4月から一部地域や時間帯でライドシェアが解禁された。

### <ライフライン施設>

電気、ガス、上下水道、電話など都市生活や都市活動を支えるために地域にはりめぐらされている供給処理・情報通信施設。

### <ライフサイクルコスト>

製品や構造物などの費用を、調達・製造～使用～廃棄の段階をトータルして考えたもの。

### <緑地協定>

都市緑地法に基づき、良好な住環境を創るため、関係者全員の合意により区域を設定し、緑地の保全または緑化について定める協定。

### <レクリエーション>

仕事・勉強などの肉体的・精神的疲労をいやし、元気を回復するために休養をとったり娯楽を行ったりすること。

### <ロードサイド>

幹線道路等の通行量の多い道路の沿線。

